Geschichtliche Darstellung der deutschen Kriegs- und Nachkriegsreichsgesetzgebung über das Recht des Raumvermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, zur Durchführung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung und rechtliche Untersuchung dieser Gesetzesbestimmungen.

Von Dr. iur. Wilhelm Hans Boysen.

Erlangen 1929

Geschichtliche Darstellung der deutschen Kriegs- und Nachkriegsreichsgesetzgebung über das Recht des Raumvermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, zur Durchführung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung und rechtliche Untersuchung dieser Gesetzesbestimmungen.

Inaugural-Dissertation

der juristischen Fakultät
der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Wilhelm Hans Boysen
aus Flensburg
Rechtsanwalt am Land- und Amtsgericht zu Flensburg,
Notar im Bezirk des preußischen Oberlandesgerichts zu Kiel.

Approbiert am 17. Juli 1928.

Gedruckt
im Tageblatt-Haus, Coburg
1929

*16670

Referent:
Geheimer Justizrat Univ.-Prof. Dr. Kübler.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Plan der Arbeit.

Seite

Einleitung: Allgemeine Bemerkungen über das Mietrecht des BGB. 1

Ausführung:

I. Geschichtliche Darstellung der deutschen Kriegs- und Nachkriegsreichsgesetzgebung über das Recht des Raumvermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, zur Durchführung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung 2

II. Rechtliche Untersuchung der Gesetzesbestimmungen zu I

A. Gesetz betreffs Schutz der infolge des Krieges an der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen vom 4. 8. 1914 25

B. Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung vom 18. 8. 1914 nebst Bekanntmachung über gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen vom 7. 8. 1914 nebst Bekanntmachung über die Bewilligung von Zahlungsfristen an Kriegsteilnehmer vom 8. 6. 1916 nebst Bekanntmachung zum Schutze der Kriegsflüchtlinge vom 8. 2. 1917 26

C. Bekanntmachung betreffend Einigungsämter vom 15. 12 .1914 28

D. Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917 nebst Bekanntmachung betr. Aenderung der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917 vom 15. 9. 1917 29

E. Bekanntmachung betreffend Aenderung der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 23. 9. 1918 nebst Verordnung zum Schutze der Mieter vom 22. 6. 1919 nebst Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. 5. 1920 nebst Gesetz betr. Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. 5. 1920, vom 11. 7. 1921 . . . 35

Seite

F. Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923
nebst Verordnung zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes und des Wohnungsmangelgesetzes vom 24. 12. 1923
nebst Gesetz zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. 6. 1926
nebst Gesetz zur Abänderung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. 6. 1923, vom 17. 3. 1927 42

G. Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 13. 2. 1928
nebst Verordnung über das Kündigungsschreiben nach § 1 b des Mieterschutzgesetzes vom 3. 3. 1928 . 73

Schluß:

Allgemeine Bemerkungen über das zukünftige deutsche Mietrecht 93

Literaturverzeichnis.

Buchwald, Miet- und Wohnungsrecht. 2. Aufl. Borna- Leipzig 1927

Brumby, Mieterschutz und Höchstmieten. 6. Aufl. Berlin 1920.

— Mieterschutz und Mieteinigungsämter, Berlin 1923.

— Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 2. Aufl. Berlin 1926.

— Miet- und Wohnrecht bis 1930. Berlin 1928 .

Ebel-Büchler, Mieterschutzgesetz. Berlin 1923.

Ebel-Lilienthal, Gesetz über Mieterschutz u. Mieteinigungsämter. Ergänzungsheft, 2. Aufl. Berlin 1927.

— Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 2. Aufl. Berlin 1926.

— Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 3 Aufl. Berlin 1928.

Freidt-Schubart-Thiele, Kündigungsverfahren und Mieterschutz. Berlin 1928.

Genthe, Mieterschutz, Berlin 1923.

Gramse, Das neue Mieterschutzgesetz. Berlin 1928.

Hertel, Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft. Bd. I. 3. Aufl. Breslau 1925

— Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft. Bd. I. 4. Aufl. Breslau 1926.

— Ergänzungsheft zum Mieterschutzgesetz Bd. I. Oppeln 1928.

Kiefersauer-Scherer, Mieterschutz und Wohnungsmangelverordnungen. Hipoltstein 1921.

Kiefersauer, Mieterschutz und Wohnungsmangel. 2. Auflage München 1924.

Krüger-Herbot, Das Mietnotrecht in Preußen Berlin 1927.

Meyerowitz, Das gesamte Miet- und Wohnungsnotrecht. Berlin 1926.

Pfeiffenberger, O., Die Mieterschutzverordnung vom 26. 7. 1917. Stuttgart 1918.

Rohde, Hugo, Die Mieterschutzverordnung. 4. Aufl. Berlin 1918.

Ruth, Das Mietrecht der Wohn- und Geschäftsräume. Berlin 1926.

Senfter-Ascher, Mieter und Vermieter im Krieg, Stuttgart 1918.

Stern, Carl, Die neue Mieterschutzverordnung. 2. Aufl. Berlin 1919.

— Mieterschutz-Wohnungsnot und Pachtschutzrecht Berlin 1921.

— Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 5. Auflage Berlin 1923.

— Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter. 9. Auflage Berlin 1926.

Unger-Lurje-Kloer, Mieterschutz und Wohnungsmangel 2. Auflage Berlin 1928.

Vidal u. Hadamczik, Mieterschutzgesetz. 3. Auflage Hamburg 1926.
Volkmar u. Schubart, Mieterschutzgesetz vom 1. 6. 1923. Berlin 1923.
— Lockerungsverordnung mit Kommentar Berlin 1927.

Schriften und Sammlungen.

Amtliche Begründung zu dem Entwurf der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 28. 7. 1917. Abgedruckt Stern 1921. S. 150
Amtliche Begründung der beiden Verordnungen des Bundesrats vom 23. 9. 1918.
Abgedruckt Stern 1921. S. 154.
Richtlinien des Staatskommissars für Wohnungswesen zur Verordnung vom 13. 9. 1918. Abgedruckt Stern 1921. S. 166
Amtliche Begründung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923. Abgedruckt Stern 1923. S 141, Reichsarbeitsblatt 1921, Nr. 28 S. 957.
Amtliche Begründung des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. 6. 1926. Abgedruckt Stern 1926 S. 422, und in Reichstagsdrucksache Nr. 1640 der zweiten Wahlperiode 1924/25
Amtliche Begründung des Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 13. 2. 1928. Abgedruckt in der Reichstagsdrucksache Nr. 3472 des Reichstags III Wahlperiode 1924/27.
Bericht des Ausschusses für Siedlungs- und Wohnungswesen des vorläufigen Reichswirtschaftsrats über den Entwurf eines Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter, enthalten in Drucksache Nr. 251 des vorläufigen Wirtschaftsrats 1920/22.
Bericht des 13. Ausschusses für Wohnungswesen über den Entwurf eines Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter, enthalten in Reichstagsdrucksache Nr. 5632 des Reichstages I, Wahlperiode 1920/22.
Bericht des 11. Ausschusses (Wohnungswesen) über den Entwurf eines Gesetzes zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes, enthalten in Reichstagsdrucksache Nr. 2371, des Reichstags III, Wahlperiode 1924/26

Das Einigungsamt.
Deutsche Hausbesitzer-Zeitung, Berlin.
Deutsches Wohnungsarchiv, Berlin.
Das Grundeigentum, Berlin.
Deutsche Juristen-Zeitung.
Juristische Wochenschrift
Das Mietegericht, Berlin.
Preußische Gesetzessammlung.
Reichsgerichtsentscheidungen in Zivilsachen.
Rundschau für G. m. b. H., Köln.
Reichsgesetzblatt.
Verhandlungen der verfassungsgebenden deutschen Nationalversammlung. Bd. 337.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41533901_0090

Einleitung:

Allgemeine Bemerkungen über das Mietrecht des BGB.

Für die Miete des BGB., einen schuldrechtlichen gegenseitigen Vertrag, ergeben sich die Rechte und Pflichten der Parteien aus den allgemeinen Vorschriften des BGB. über den gegenseitigen Vertrag §§ 320—327 BGB. und den speziellen der §§ 535—580 BGB. Die Dauer des Mietvertrages ist gemäß § 564 BGB. zeitlich begrenzt. Ist die Zeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil mit gesetzlicher Frist gemäß § 565 BGB. das Mietverhältnis kündigen. Es endigt dann mit dem in §§ 564, 565 BGB. vorgesehenen Zeitpunkt. Zur fristlosen Kündigung ist der Vermieter in den Fällen der §§ 553, 554, 549 BGB. berechtigt. Die Kündigung wird, wie jede empfangsbedürftige Willenserklärung, im Augenblick des Zugangs wirksam gemäß § 130 BGB. Falls der Mieter nach der durch Kündigung oder Zeitablauf oder Vereinbarung erfolgten Kündigung des Mietverhältnisses den Mietraum dem Vermieter nicht zurückgibt, steht dem Vermieter die Räumungsklage zu, deren formelle Erledigung einschließlich der Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil, der Vornahme der Räumung, sich nach den Vorschriften der deutschen Zivilprozeßordnung regelt.

Es war zu Anfang des 20. Jahrhunderts nicht zu erwarten, daß diese dem deutschen Wirtschafts- und so auch Rechtsleben durchaus entsprechenden Bestimmungen unseres Rechts in wesentlichen Punkten bald abgeändert würden. Und doch kam es so. Der Weltkrieg mit seinen gewaltigen Taten und außergewöhnlichen Anforderungen an das deutsche Volk auf wirtschaftlichem Gebiet forderte wie auf anderen Gebieten der freien Wirtschaft, so auch auf dem Gebiet des privatwirtschaftlichen Wohnungsrechts, mit Recht außergewöhnliche Gesetze, Anordnungen von verletzenden

Eingriffen in die Rechtssphäre des Einzelnen zugunsten der Gesamtheit, die bis zur Erholung der deutschen Wirtschaft von den Schäden des Krieges auch gerechtfertigt erscheinen.

So begann auch auf dem Gebiet des Mietrechts mit dem Beginn des Weltkrieges eine neue Zeit. Sie ist noch nicht abgeschlossen. Wir stehen noch in der Zeit der Entwicklung der Dinge, die mit dem Erlaß von Verordnungen begann, schließlich die beständigere Form der Gesetze annahm, die jedoch bis in die jüngste Zeit im wesentlichen abgeändert und erst mit der Beendigung der allgemein öffentlichen Bewirtschaftung des städtischen Hausbesitzes ihre Endform gefunden haben wird.

Diese Arbeit soll nun die Eingriffe in die Rechte des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, Erhebung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung während der Kriegszeit und der Nachkriegszeit bis zur Gegenwart darstellen und sie rechtlich beleuchten. Es ist dies eine dankbare Aufgabe, da über dieses Gebiet umfassende Arbeiten nicht vorliegen, bei Orientierung über diese Gesetzesmaterie man vielmehr auf ein mühsames Sammeln angewiesen, eine rechtliche Untersuchung dieser Bestimmungen zusammenhängend bisher nicht unternommen ist.

Ausführung:

I.

Geschichtliche Darstellung der deutschen Kriegs- und Nachkriegsreichsgesetzgebung über das Recht des Raumvermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, zur Durchführung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung.

Am 4. 8. 1914 wurde das „Gesetz betreffs Schutz der infolge des Krieges an Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen“ [1]) erlassen. Der § 2 ordnet für die Dauer des gegenwärtigen Kriegszustandes unter Hemmung der Verjährung die Unterbrechung oder Aussetzung des Verfahrens in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten an, die bei den ordentlichen Gerichten anhängig sind oder werden und bei denen eine Partei zu den Kriegsteilnehmern zählt. 4. 8. 1914

Das „Gesetz über die Ermächtigung des Bundesrats zu wirtschaftlichen Maßnahmen“ vom 4. 8. 1914 [2]) schuf die Grundlage für den Erlaß einer weiteren Kriegsgesetzgebung auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft. Der § 3 dieses Gesetzes geht dahin, daß der Bundesrat ermächtigt wird, während der Zeit des Krieges diejenigen gesetzlichen Maßnahmen anzuordnen, welche sich zur Abhilfe wirtschaftlicher Schädigungen als notwendig erweisen.

Auf Grund dieses Ermächtigungsgesetzes erging die „Bekanntmachung über gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen“ vom 7. 8. 1914.[3]) Gemäß dieser Verordnung können die ordentlichen Gerichte bei Prozessen über Geldforderungen, die vor dem am 31. 7. 1914 7. 8. 1914

[1]) RGBl. 328.
[2]) RGBl. 327.
[3]) RGBl. 359.

erfolgten Kriegsausbruch entstanden sind, auf Antrag des Beklagten im Urteil Zahlungsfristen bis zu drei Monaten bestimmen, die Vollstreckungsgerichte die Vollstreckung für die Dauer von drei Monaten einstellen.

18.8.1914 Ebenfalls die „Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung" vom 18. 8. 1914[4]) erging auf Grund des Ermächtigungsgesetzes. Gemäß dieser können die ordentlichen Gerichte auf Antrag des Schuldners im Urteil anordnen, daß neben der bewilligten Zahlungsfrist gemäß VO. vom 7. 8. 1914 die besonderen Rechtsfolgen, die wegen Nichtzahlung oder nicht rechtzeitiger Zahlung einer vor dem 31. 7. 1914 entstandenen Geldforderung nach Gesetz oder Vertrag eingetreten sind oder eintreten, wie, ausdrücklich genannt, z. B. die Verpflichtung zur Räumung wegen Nichtzahlung des Mietzinses, als nicht eingetreten zu gelten haben oder daß vom Gericht besonders aufgestellte Bedingungen eintreten.

15.12.1914 Auf Grund des Ermächtigungsgesetzes erließ der Bundesrat ferner die „Bekanntmachung betreffend Einigungsämter" vom 15. 12. 1914.[5]) Sie stellt den Gemeindebehörden anheim, Einigungsämter zu unterhalten zum Zwecke der Vermittlung eines billigen Ausgleichs der Interessen der Mieter und Vermieter. Sie erklärt, daß die Landeszentralbehörde anordnen kann, daß bei solchen Einigungsämtern die weiteren Vorschriften Geltung haben sollen. Diese gehen dahin, daß die Mieter und Vermieter vor diesen Einigungsämtern auf deren Erfordern bei Vermeidung einer Ordnungsstrafe zu erscheinen haben, die Mieter verpflichtet sind, über die für die Vermittlung erheblichen Tatsachen Auskunft zu geben. Im § 4 wird angeordnet, daß die ordentlichen Gerichte im Falle der Bekanntmachung des Bundesrats vom 7. 8. 1914 und 18. 8. 1914, wo es sich um die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses oder die besonderen Rechtsfolgen wegen Nicht- oder nicht rechtzeitigen Zahlens der Mieter handelt, vor der Entscheidung das Einigungsamt gutachtlich zu hören haben.

8. 6. 1916 Gemäß der „Bekanntmachung über die Bewilligung von Zahlungsfristen an Kriegsteilnehmer" vom 8. 6. 1916,[6]) und zwar dem § 1, kann dem Schuldner, welcher Kriegsteilnehmer einer mobilen oder immobilen Truppe ist oder gewesen ist, nach § 1 und § 4 der Verordnung vom 7. 8. 1914 auf dessen Antrag die Zah-

[4]) RGBl. 377.
[5]) RGBl. 511.
[6]) RGBl. 452.

lungsfrist wiederholt bis zu sechs Monaten billigerweise verlängert werden, und zwar auch bei Forderungen, die nach dem 31. 7. 1914, jedoch vor oder während der Teilnahme des Schuldners am Kriege, entstanden sind.

Gemäß § 4 der Bekanntmachung vom 8 6. 1916 finden die Vorschriften über den Nicht- oder den bedingten Eintritt der durch die Nichtzahlung des Mietzinses eingetretenen Folgen (Verpflichtung zur Räumung) der Verordnung über die nicht rechtzeitige Zahlung der Geldforderung vom 18. 8. 1914 (RGBl. 1914 S. 377, 1915 S. 290, 1916 S. 451) auch auf Mietschulden Anwendung, wenn der Schuldner Kriegsteilnehmer ist oder gewesen ist und sofern die Mietschuld, die auch nach dem 31. 7. 1914 entstanden sein kann, vor oder während dessen Teilnahme am Kriege entstanden ist.

Die gleichen Erleichterungen wie den Kriegsteilneh- 8 2. 1917
mern ist durch die „Bekanntmachung zum Schutz der Kriegsflüchtlinge[7]) vom 8. 2. 1917 den Kriegsflüchtlingen für die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung der Miete (§ 8) gewährt worden.

Auf Grund des Ermächtigungsgesetzes erließ alsdann 26.7.1917
der Bundesrat die „Bekanntmachung zum Schutze der Mieter" vom 26. 7. 1917.[8]) Gemäß § 5 kann die Anwendung der Verordnung durch Vereinbarung der Parteien nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden. § 1 bestimmt unter Bezugnahme auf § 1 der Verordnung betreffend Einigungsämter vom 15. 12. 1914, daß, falls im Bezirk einer Gemeinde ein Einigungsamt errichtet ist, die Landeszentralbehörde das Mieteinigungsamt zu gewissen in § 1 vorgesehenen Entscheidungen ermächtigen kann, nämlich befugen:

1. Auf Anrufen eines Mieters, welches unverzüglich nach Zugang der Kündigung zu geschehen hat (§ 2), über die Wirksamkeit einer nach dem 1. 6. 1917 erfolgten Kündigung des Vermieters über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer sowie über eine Erhöhung des Mietzinses im Falle der Fortsetzung zu bestimmen,
2. auf Anrufen eines Vermieters,
   einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Ziff. 1 betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben.

§ 2 erklärt, daß der Antrag nicht mehr gestellt werden kann, wenn die Mietzeit abgelaufen ist oder die

[7]) RGBl. S. 113.
[8]) RGBl. 659.

Parteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses vereinbart haben. Das Einigungsamt hat gemäß § 3 nach billigem Ermessen zu entscheiden. Seine Entscheidungen sind unanfechtbar.

Gemäß §§ 6 und 7 ist die Landeszentralbehörde befugt, auch den Mietern anderer Gemeinden diese Rechtsvorteile zukommen zu lassen. Sie kann die Gemeinden zur Errichtung von Einigungsämtern anhalten und, soweit Einigungsämter nicht errichtet sind, die im § 1 vorgesehenen Befugnisse einer anderen Stelle übertragen. Im § 8 wird angeordnet, daß für das Verfahren die Vorschriften der Verordnung vom 15. 12. 1914 Geltung haben, daß der Reichskanzler im übrigen das Verfahren zu regeln hat. Diese Regelung hat durch die „Anordnung für das Verfahren vor den Einigungsämtern" vom 26. 7. 1917 [9]) stattgefunden.

15. 9. 1917 Die „Bekanntmachung betreffend Aenderung der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917" vom 15. 9. 1917 [10]) ordnet an, daß, solange im Bezirk einer Gemeinde die im § 1 vorgesehenen Befugnisse weder einem Einigungsamt noch einer anderen Stelle übertragen sind, die Amtsgerichte für die im § 1 der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917 bezeichneten Entscheidungen zuständig sind. Die „Anordnung für das Verfahren vor den Amtsgerichten in Mieteinigungssachen" vom 15. 9. 1917 [11]) bestimmt, daß auf das Verfahren vor den Amtsgerichten die Bestimmungen der obigen Verordnung vom 26. 7. 1917 Anwendung finden.

23. 9. 1918 Die Bestimmungen vom 26. 7. 1917 und 15. 9. 1917 erfuhren durch die „Bekanntmachung betreffend Aenderung der Verordnung zum Schutze der Mieter" vom 23. 9. 1918 [12]) eine Abänderung. Durch diese Verordnungen fiel die Ermächtigung des § 1 der Verordnung von 1917 fort. Es wurden die Landeszentralbehörden ermächtigt, dem Einigungsamt nunmehr die im § 2 vorgesehenen Entscheidungen zu übertragen, nämlich:

1. auf Anrufen eines Mieters,
   a) welches unverzüglich nach Zugang der Kündigung zu geschehen hat,
   über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters und über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses jeweils bis zur Dauer eines Jahres zu bestimmen,

[9]) RGBl. 661.
[10]) RGBl. 834
[11]) RGBl. 834.
[12]) RGBl. 1135, 1140.

b) welches so frühzeitig zu geschehen hat, wie es von dem Mieter unter Berücksichtigung der Interessen des Vermieters verlangt werden kann, ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis jeweils bis zur Dauer eines Jahres zu verlängern.

2. auf Anrufen eines Vermieters
einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 oder von einem von dem Einigungsamt geschlossenen Vergleich betroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben.

§ 2 Abs. 2 ordnet an, daß, falls im Falle des § 1 Abs. 1 Ziff. 1 das Einigungsamt die Fortsetzung oder die Verlängerung des Mietverhältnisses bestimmt, es dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen kann.

§ 6 erklärt, daß die Landeszentralbehörde für den Bezirk einer Gemeindebehörde, in dem sich nach ihrem Ermessen ein besonders starker Mangel an Wohnungen geltend macht, Folgendes anordnen kann:

1. daß der Vermieter von Wohnräumen ein Mietverhältnis rechtswirksam nur mit vorheriger Zustimmung des Einigungsamtes kündigen kann, insbesondere wenn die Kündigung zum Zwecke der Mietsteigerung erfolgt,
2. daß ein ohne Kündigung ablaufendes Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des Einigungsamts zu dem Ablauf bewirkt hat.

Die Verlängerung oder Fortsetzung des Mietverhältnisses kann bis zur Dauer eines Jahres angeordnet werden. Die Bestimmungen des Einigungsamts, welches insbesondere auch hier gemäß § 6 Abs. 2 dem Mieter neue Verpflichtungen auferlegen, insbesondere den Mietzins erhöhen (§ 6) oder herabsetzen (§ 5) kann, gelten gemäß § 7 als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages. Die Entscheidungen des Einigungsamts hat dieses gemäß § 7 nach billigem Ermessen zu fällen und sind unanfechtbar. Nach § 13 kann aus Vergleichen, welche vor dem Einigungsamt zwischen Vermieter und Mieter geschlossen werden, die gerichtliche Zwangsvollstreckung erfolgen.

Das Verfahren vor den Mieteinigungsämtern ist gemäß § 14 durch den Reichskanzler zu regeln. Dieser hat die „Anordnung für das Verfahren vor den Mieteinigungsämtern" vom 23. 9. 1918[13]) erlassen.

[13]) RGBl. 1146

22. 6. 1919 Die auf Grund des „Gesetzes über eine vereinfachte Form der Gesetzgebung für die Zwecke der Uebergangswirtschaft" vom 17. 4. 1919[14]) erlassenen „Verordnung zum Schutze der Mieter" vom 22. 6. 1919[15]) fügte der Bekanntmachung vom 23. 9. 1918 den § 5a neu ein. Dieser ordnet Folgendes an:

Machen sich nach dem Ermessen der Landeszentralbehörde infolge besonders starken Mangels an Mieträumen außergewöhnliche Mißstände geltend, so kann die Landeszentralbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers die Gemeinden auch zu anderen als den in den §§ 2—5 bezeichneten Anordnungen ermächtigen oder (mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers) solche Anordnungen selbst treffen.

Den § 6 der Verordnung von 1918 erweiterte die entsprechende Bestimmung der Verordnung von 1919 dahin, daß die Landeszentralbehörde sie auf alle Bezirke mit besonders starkem Mietraummangel ausdehnen kann, daß in § 6 Abs. 1 das Wort „Wohnungen" durch das Wort „Mieträume" ersetzt wird und in Nr. 1 hinter das Wort „Wohnräume" die Worte: „Läden und Werkstätten" eingeschaltet werden.

11. 5. 1920 Am 11. 5. 1920 erließ die verfassunggebende deutsche Nationalversammlung das „Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel."[16]) Dieses Gesetz erklärt unter III. die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. 9. 1918, 22. 6. 1919, Artikel 4, daß die auf Grund dieser Bekanntmachungen bisher zum Schutze der Mieter getroffenen Anordnungen und Maßnahmen in Kraft bleiben.

Es setzt an die Stelle des bisherigen § 5a den § 5a des Inhalts dahin:

„daß im Falle infolge besonders starken Mangels an Mieträumen außergewöhnliche Mißstände nach dem Ermessen der obersten Landesbehörde sich geltend machen, diese mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers Gemeinden auch zu anderen als in den §§ 2—5 bezeichneten Anordnungen und Maßnahmen, insbesondere zu Eingriffen in die Freizügigkeit sowie Unverletzlichkeit der Wohnung und des Eigentums, soweit solche Eingriffe zum Schutze der Mieter erforderlich sind, ermächtigen oder verpflichten oder mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers solche Anordnungen und Maßnahmen unmittelbar treffen oder

[14]) RGBl. 394.
[15]) RGBl. 591.
[16]) RGBl. 949.

die Berechtigung hierzu einer ihr unterstellten Behörde übertragen kann, wobei Eingriffe nur erfolgen sollen, nachdem der Versuch der gütlichen Einigung erfolglos geblieben ist".

Die Bestimmung des § 5 a wurde durch das „Gesetz betreffend Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920[17]) vom 11. 7. 1921 erweitert durch Hinzufügen hinter den Worten: „und des Eigentums" der Worte: „desgleichen zu Beschränkungen der Zwangsvollstreckung" und hinter den Worten: „soweit solche Eingriffe" der Worte: „und Beschränkungen". 11. 7. 1921

Traten die Bekanntmachungen vom 23. 9. 1918 und 22. 6. 1919 gemäß Art. III der Verordnung vom 22. 6. 1919 spätestens am 31. 12. 1920 außer Kraft, so wurden sie durch das „Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel" vom 11. 5. 1920[18]) bis zum 30. 9. 1921, durch „Gesetz betreffend Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. 5. 1920"[19]) vom 11. 7. 1921 bis zum 31. 3. 1922 und dieses wiederum durch Gesetz vom 20. 3. 1922[20]) bis zum 30. 6. 1922, durch Gesetz vom 28. 6. 1922[21]) bis zum 31. 3. 1923 und durch Gesetz vom 26. 3. 1923[22]) bis zum 30. 6. 1923 und durch Gesetz vom 26. 6. 1923[23]) bis zum 21. 12. 1923 verlängert.

Soweit dann nicht der § 50 des „Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter" vom 1. 6. 1923[24]) diese Gesetzesbestimmungen außer Kraft setzte, bildeten die restlichen Bestimmungen der obigen Mieterschutzverordnungen das Material, welches der Reichstag dann im Wohnungsmangelgesetz vom 26. 7. 1923[25]) mit verwertete, welches als solches am 1. 9. 1923 in Kraft getreten ist zur Regelung der Erhaltung und Verfügung über Wohnungen und unbenutzte Räume.

Am 1. 6. 1923 wurde das „Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter"[26]) erlassen, welches gemäß § 50 am 1. 10. 1923 in Kraft, gemäß § 54 am 1. 7. 1926 außer Kraft tritt. Es ist ein Zwangsgesetz, auf dessen 1. 6. 1923

[17]) RGBl. 933.
[18]) RGBl. 949.
[19]) RGBl. 933
[20]) RGBl. 279.
[21]) RGBl. 529.
[22]) RGBl. 217
[23]) RGBl. 419.
[24]) RGBl. 353.
[25]) RGBl. 751, 754, 878, 1248.
[26]) RGBl. 353.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes muß das Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraumes aus besonderen Gründen ein so dringendes sein, daß selbst bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Mieters die Vorenthaltung eine schwere Unbilligkeit gegenüber dem Vermieter darstellen würde. Baulich kostspielige und mit Einverständnis des Vermieters von dem Mieter vorgenommene Arbeiten an dem Mietraum sind dabei zugunsten des Mieters zu berücksichtigen.

Falls der Vermieter gewerbliche Räume des Mieters begehrt, jedoch neben seiner Hauptbetriebsstätte noch mehrere Filialen in demselben Gemeindebezirk unterhält und er den begehrten Raum nur zur Erweiterung seines Betriebes fordert, während der herauszugebende Raum die einzige Betriebsstätte des Mieters darstellt, ist dieses Moment gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 zugunsten des Mieters zu berücksichtigen. Der Satz 4 ergänzt die Bestimmungen des Abs. 1 dahin, daß die Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen oder ihn Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen, nicht allein die Aufhebung rechtfertigt.

Dem Vermieter, welcher nach § 4 Abs. 1 den ganzen Mietraum für sich fordert, kann gemäß Abs. 2 ein Teil des Raumes zugesprochen werden unter den dort gegebenen Voraussetzungen.

Für den Fall, daß das Mietverhältnis auf Grund des § 4 Abs. 1 aufgehoben wird, ist gemäß § 4 Abs 3—6 das Gericht befugt, auf Antrag des Mieters diesem in den dort aufgeführten Fällen im Aufhebungsurteil Umzugskosten zu bewilligen und sicherzustellen.

§ 4 Abs. 7 verfügt, daß das Gericht in dem Aufhebungsurteil aussprechen kann, daß die Beschlagnahme des Mietraums unter den im Urteil bezeichneten Voraussetzungen ausgeschlossen sein soll.

Für den Fall, daß der Mieter am 1. 1. 1914 seinen Wohnsitz nicht im Inlande hatte, gibt der § 35 dem Vermieter eine erleichterte Aufhebungsklage des § 4 und läßt die Vorschriften über Sicherstellung eines Ersatzraums und von Umzugskosten fortfallen. In dem Ausnahmefall des Abs. 2 des § 35 soll dieser gemilderte Mieterschutz jedoch nicht gelten.

§ 5 Abs. 1 bestimmt den Zeitpunkt, für den die Aufhebung des Mietverhältnisses in den Fällen der §§ 2—4 im Urteil anzuordnen ist. Gemäß Abs. 2 ist der Zeitpunkt, für welchen die Aufhebung erfolgt, in der Urteilsformel festzustellen. In ihr ist nach Abs. 3 ferner zu bestimmen, daß der Mieter den Mietraum zu dem im Urteil nach Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt an den Ver-

satz, daß die angemessene Wahrnehmung der Befugnisse eines Mietervertreters als Belästigung nicht aufzufassen ist,

b) bei einem unangemessenen Gebrauch des Mietraums durch diese Personen,

c) bei wesentlicher Gefährdung des Mietraums oder des Gebäudes durch diese Personen und zwar durch Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt,

d) bei unbefugter Ueberlassung des Gebrauchs des Mietraums an Dritte, wobei gemäß § 29 die Erlaubnis des Vermieters, einen Wohnraum Dritten zu überlassen, durch das Mieteinigungsamt ersetzt werden kann.

In allen diesen Fällen ist die Aufhebungsklage gemäß Abs. 2 nur zulässig bei Fortsetzung des Verhaltens oder der Nichtbeschaffung der nötigen Abhilfe ungeachtet einer Abmahnung des Vermieters, oder ohne Abmahnung bei obigem Verhalten, falls dem Vermieter bei Lage des Falles die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Falls die Belästigung vom Vermieter oder einer Person seines Hausstandes verschuldet ist, ist der Aufhebungsklage der Erfolg zu versagen.

Gemäß § 2 Abs. 3 muß die Klage innerhalb 6 Monate seit Kenntnisnahme von den Aufhebungsgründen erfolgt sein, sie ist ausgeschlossen, wenn ein Jahr seit dem Entstehen des Aufhebungsgrundes vergangen ist.

Gemäß § 3 kann die Aufhebung des Mietverhältnisses durch Klage erfolgen bei Verzug des Mieters mit der Mietzahlung und zwar in dem dort bestimmten Mindestmaß. Der Zeitpunkt, in welchem die Klage zulässig ist, ist besonders geregelt.

Abs. 2 des § 3 bestimmt, daß trotz vorliegenden Verzuges von seiten des Mieters die Aufhebungsklage ausgeschlossen ist, falls die Unkenntnis des Mieters über den Betrag oder den Fälligkeitstermin nicht auf Fahrlässigkeit beruht.

§ 3 Abs. 3 erklärt die Aufhebung für unzulässig in dem Falle der Befriedigung des Vermieters durch den Mieter vor Erlaß des Urteils oder im Falle der Befreiung des Mieters von der Schuld durch eine vertraglich oder gesetzlich zulässige Aufrechnung mit einer ihm gegen den Vermieter zustehenden Gegenforderung.

Gemäß § 4 ist dem Vermieter die Aufhebungsklage gegeben: Bei dringendem Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraums unter gewissen Umständen:

Schutz nicht verzichtet, dessen Geltung durch Vertrag nicht ausgeschaltet werden kann (§ 49).

§ 1 erklärt, daß Mietverhältnisse über Gebäude oder Gebäudeteile, vorbehaltlich der §§ 19—26, auf Verlangen des Vermieters gegen den Willen des Mieters nur aus den in den §§ 2—4 bezeichneten Gründen aufgehoben werden können, daß die Aufhebung geschieht durch gerichtliches Urteil auf die Klage des Vermieters hin.

Für ein auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis, also solches, welches ohne Kündigung ablaufen würde, bestimmt der Absatz 2, daß es nach dem Ablauf der Mietzeit fortgesetzt wird, es sei denn, daß der Mieter sich auf seine Beendigung beruft und zwar spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem nach § 565 BGB. eine für den Ablauf der Mietzeit zulässige Kündigung zu erfolgen haben würde. Gegen den Willen des Mieters kann sich der Vermieter auf ein vertraglich vereinbartes Rücktrittsrecht nicht berufen.

Das Verfahren hinsichtlich der Aufhebungsklage regeln die §§ 7 ff. Ueber die Aufhebungsklage entscheiden die ordentlichen Gerichte, und zwar in erster Instanz das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Mietraum sich befindet. Die weiteren Bestimmungen des § 7 regeln die Besetzung des Gerichts.

§ 13 gestattet, daß der Klaggrund, auf den sich die Aufhebungsklage stützt, bis zum Schlusse der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, geändert werden kann. Für die Berufungsinstanz gilt dies nur in den dort besonders angegebenen Fällen. Ueber die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils gibt Abs. 3 die Anordnung.

Das Urteil erster Instanz ist gemäß § 14 durch das Rechtsmittel der Berufung anfechtbar, in den Fällen des § 3 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 4 durch die sofortige Beschwerde.

§ 16 läßt dem Vermieter eine vollstreckbare Ausfertigung des Aufhebungsurteils erst erteilen nach der dort aufgeführten Erledigung der Ersatzraumsicherung. § 36 überträgt die Zuweisung des Ersatzraums den Gemeindebehörden.

Die §§ 2—4 geben die Fälle an, in denen die gemäß § 1 angeordnete Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses zulässig ist:

Gemäß § 2 ist dies der Fall:

a) bei erheblicher Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners durch den Mieter oder einer ihm dort gleichgestellten Person, unter dem Zu-

mieter herauszugeben hat. § 721 ZPO. bleibt unberührt.

Die Ersatzraumfrage regelt der § 6. Gleichzeitig bestimmt er, daß die Parteien von dem Zeitpunkte an, wo die Aufhebung rechtzeitig ausgesprochen ist, bis zur Vollstreckung, die Rechte und Pflichten eines Vermieters und Mieters hinsichtlich des Raumes haben. Die Zuweisung des Ersatzraumes ordnet § 36.

Für die im § 1 vorbehaltenen Fälle der §§ 19—26 schreiben diese Bestimmungen für die Lösung des Mietverhältnisses Besonderes vor:

§ 19 regelt die Beendigung des Mietverhältnisses bei dem Tode des Mieters.

§ 20 ordnet die Beendigung des Mietverhältnisses über Räume, bei denen der Grund zum Vermieten lediglich das zwischen den Parteien eingegangene Dienst- und Arbeitsverhältnis ist, welches neben dem Mietverhältnis läuft und ohne welches der Mietvertrag nicht abgeschlossen worden wäre.

§ 21 behandelt die Beendigung der Benutzung von Räumen in den Fällen, in denen der Raum nicht vermietet, sondern lediglich mit Rücksicht auf das Dienst- und Arbeitsverhältnis überlassen ist.

§ 22 erleichtert die Aufhebungsklage des § 4 in den Fällen der §§ 20 und 21.

§ 23 sieht die Beendigung des Mietverhältnisses über Räume vor, welche in Gebäuden, die von dem Betriebsinhaber zur Unterbringung von Betriebsangehörigen errichtet, aber an einen Betriebsfremden überlassen sind.

§ 24 stellt die Beendigung von Untermietverträgen bezüglich des Mieterschutzes der §§ 1—19 der der Hauptmietverträge gleich mit den dort aufgeführten Ausnahmen.

§ 25 erklärt die Beendigung der Mietverhältnisse über Räume, die für besondere Zwecke zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind, für befreit von den Schutzbestimmungen der §§ 1—19.

§ 26 läßt das Kündigungsrecht des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses im Falle des § 19 der Konkursordnung unberührt.

§ 27 bestimmt, daß bei der Räumungsklage, welche die Herausgabe eines Raumes behandelt, ohne daß die Aufhebung des Mietverhältnisses gefordert wird, wie bei der Aufhebungsklage Beisitzer zur Verhandlung und Entscheidung hinzuziehen sind, die Zwangsvollstreckung aus solchen Urteilen und gerichtlichen Vergleichen billigerweise von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig gemacht werden kann.

§ 30 gibt dem Vermieter das Recht, zu verlangen, daß der Mieter in den Fällen, wo der gesetzliche Mietzins nach einem längeren Zeitabschnitt als einem Vierteljahr bemessen ist, in vierteljährlichen Zeitabschnitten entrichtet wird.

In den Fällen der Zahlung der gesetzlichen Miete kann die oberste Landesbehörde anordnen, daß die Parteien berechtigt sind, die Zahlung des Mietzinses in Monatsabschnitten zu fordern.

§ 31 erklärt, daß aus nicht genehmigten oder nicht angezeigten Mietverträgen bei Vorhandensein solcher Genehmigungs- oder Anzeigepflicht die Parteien keine Rechte herleiten können.

Gebäude oder Gebäudeteile, welche das Reich oder die Länder vermietet haben und in ihrem Eigentum oder in ihrer Verwaltung stehen und ferner entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen ihrer Verwaltung zu dienen bestimmt sind, finden gemäß § 32 Befreiung von den Schutzbestimmungen der §§ 1—31.

Die in Abs. 4 aufgeführten Vermieter finden mit den dort aufgeführten Ausnahmen denselben Schutz und den Schutz des § 23. Die Zwangsvollstreckung aus Urteilen auf Räumung regeln für diese Fälle die Absätze 2 und 3.

Neubauten und die durch Um- und Einbauten neugeschaffenen Räume, falls sie nach dem 1. 7. 1918 bezugsfertig geworden sind oder werden und die Räume von gemeinnützigen Baugesellschaften und -Genossenschaften, welche den Vorschriften des § 33 Abs. 1 entsprechen, sind gemäß § 33 frei von den Mieterschutzbestimmungen der §§ 1—31. Neubauten im Sinne des Abs. 2 sind von der Befreiung ausgeschlossen.

§ 34 sieht die Herausnahme von Mietverhältnissen aus den Schutzbestimmungen der §§ 1—31 vor, bei denen der Mieter seine Arbeitskraft im Auslande verwendet, ohne bei einem deutschen Arbeitgeber in Arbeit zu stehen.

§ 52 ermöglicht, daß durch die oberste Landesbehörde bestimmte Arten von Mieträumen oder bestimmte Gemeinden von den Schutzvorschriften der §§ 1—36 ausgenommen werden. In diesem Falle kann jedoch das Gericht billigerweise die Zwangsvollstreckung aus Urteilen und Vergleichen auf Herausgabe des Mietraumes von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig machen.

Das Mieterschutzgesetz vom 1. 6. 1923 wurde be- 24.12.1923
reits abgeändert durch die „Verordnung zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes und des Wohnungsmangelgesetzes[27]) vom 24. 12. 1923.

Hier erhielt der § 33 als Abs. 3 den Zusatz dahin: „daß die oberste Landesbehörde anordnen kann, daß die Vorschriften der §§ 1—31 auch auf Umbauten oder durch Um- u. Einbauten neugeschaffene Räume Anwendung finden, die nach dem 1. 7. 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden und für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind."

§ 30 Abs. 2 wurde dahin ergänzt, daß die oberste Landesbehörde anordnen kann, daß in den Fällen der Geltung der gesetzlichen Miete die Parteien berechtigt sind, zu verlangen, daß der Mietzins in wöchentlichen oder monatlichen Raten zu zahlen ist.

Durch das „Gesetz zur Abänderung des Mieter- 29.6.1926
schutzgesetzes"[28]) vom 29. 6. 1926 wurden weitere wesentliche Bestimmungen des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 abgeändert, neue Bestimmungen hinzugefügt und die neue Gesetzesfassung am 30. 6. 1926 als „Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter"[29]) veröffentlicht. Gemäß Art. 2 ds Gesetzes vom 29. 6. 1926 tritt es am 1. 6. 1926 in Kraft und gemäß § 54 am 1. 7. 1927 außer Kraft.

Im § 2 Abs. 2 werden dem Vermieter und dessen Hausstandsangehörigen die zu seinem Geschäftsbetrieb gehörigen und die mit seiner Vertretung in Mietangelegenheiten betrauten Personen gleichgestellt.

Der § 3 Abs. 1 begrenzt den Mietbetrag, mit dem zur Begründung der Aufhebungsklage der Mieter in Verzug gekommen sein muß, auf denjenigen, welcher den für die Dauer eines Monats zu entrichtenden Mietzins übersteigt. Er bestimmt ferner, daß bei einem den Betrag für zwei Monate nicht erreichenden Rückstand die Aufhebungsklage erst zwei Wochen nach Fälligkeit zulässig ist. Falls der Mietpreis in vierteljährlichen oder längeren Abschnitten zu entrichten ist, ist die Klage bei nur einmaligem Rückstand ebenfalls erst zwei Wochen nach der Fälligkeit zulässig.

Der Abs. 2 des § 3 wird durch die Bestimmung dahin ersetzt, daß der Aufhebungsanspruch dann nicht bestehen soll, wenn der Verzug des Mieters auf eine irrige Annahme eines Aufrechnungs-, Minderungs- oder Zu-

[27]) RGBl. 1247.
[28]) RGBl. 317 .
[29]) RGBl. 347.

rückbehaltungsrechts zurückzuführen ist, und die Unkenntnis oder der Irrtum nicht auf Fahrlässigkeit beruht.

Der Abs. 3 erhält die Einschränkung dahin, daß die Aufhebung nicht mehr zulässig ist, wenn der Mieter den Vermieter befriedigt oder ihm gegenüber eine gegen die Mietzinsforderung zulässige Aufrechnung erklärt bis zum Ablauf von zwei Wochen seit der Klagerhebung, spätestens jedoch bis zum Schluß derjenigen mündlichen Verhandlung, auf welche das Urteil erster Instanz ergeht. Handelt der Mieter als Beklagter derartig, so hat er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, falls der Vermieter alsbald den Prozeß dem Gericht gegenüber in der Hauptsache für erledigt erklärt.

In den § 4 Abs. 1 Satz 4 ist eingefügt, daß die Absicht des Vermieters, den Raum selbst in Gebrauch zu nehmen oder ihn Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen, allein schon die Aufhebung rechtfertigt, falls es sich um einen für gewerbliche Zwecke vermieteten Raum auf einem Grundstück handelt, welches der Eigentümer vor mehr als drei Jahren erworben hat und falls der Eigentümer diese Räume für eigene gewerbliche Zwecke jetzt dringend braucht. Bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen ist dabei zu berücksichtigen, in welchem Ausmaße seine Kinder im Haushalt mitleben.

§ 4 Abs. 2 gestattet neben der Beschränkung der Aufhebung des Mietverhältnisses auf einen Teil des Mietraumes von seiten des Gerichts die Teilaufhebungsklage des Vermieters. Er erweitert die Fälle der Teilaufhebung des Mietvertrages um den über einen Hausgarten.

§ 5 Abs. 3 dehnt die Bewilligung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO. auch auf Räume aus, die nicht Wohnräume sind.

Die neue Fassung des § 6 gewährt in keinem Falle mehr einen angemessenen, sondern lediglich noch einen ausreichenden Ersatzraum. Abs. 1 und 2 des § 6 regeln die Ersatzraumfrage in den einzelnen Fällen der §§ 2—4.

Der in § 6 eingefügte Absatz 3 ordnet an, daß der vom Mieter beantragte, aber im Urteil übersehene Ausspruch über den Ersatzraum und die Räumungsfrist in dem Urteil durch Beschluß zu ergänzen ist. Dieser ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar.

§ 6 Abs. 5 fügt als neuen Fall des Rechts des Vermieters, nachträglich die Aufhebung der Beschränkung der Zwangsvollstreckung nach § 6 Abs. 1 und 2 oder nach § 4 Abs. 4 zu fordern, den der böswilligen Ver-

eitelung der Ersatzraumsicherung durch den Mieter hinzu.

Der neue § 16 Satz 3 erklärt eine von dem Vermieter dem Mieter nach § 132 BGB. zuzustellende Angebotserklärung über einen Ersatzraum, über den er oder ein dem Angebot zustimmender Dritter nach den wohnungsrechtlichen Bestimmungen verfügungsberechtigt ist, der tatsächlichen Zuweisung eines Ersatzraums für gleichstehend.

Abs. 3 setzt die Frist zwischen Zustellung der vollstreckbaren Ausfertigung und dem Beginn der Zwangsvollstreckung auf sieben Tage fest.

§ 22 stellt den dem Mieter zu zahlenden angemessenen Geldbetrag dahin klar, daß er für den Umzug und die Unterkunftsbeschaffung zu zahlen ist.

Der Kreis der Gebäude, für welchen die Aufhebungsklage im § 23 gegeben ist, erweitert die Novelle dahin, daß auch solche Werkwohnungen einbegriffen sind, welche von dem Betriebsinhaber vor dem 1. 7. 1918 zu Eigentum erworben oder gemietet sind.

Die neue Fassung des § 24 Abs. 1 läßt die Schutzvorschriften der §§ 1—19 auf Untermietverhältnisse nur noch Anwendung finden, wenn sie sich ausschließlich auf Wohnräume beziehen, in denen der Untermieter eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt.

Im Falle des § 27 fällt durch Streichen des Abs. 1 Satz 2 die Sicherung des Ersatzraumes bei der Räumungsklage fort. Eine Räumungsfrist, die bereits dem Beklagten gemäß § 721 ZPO. bei der Herausgabe von Wohnräumen vom Gericht gewährt werden konnte, kann nunmehr dem Beklagten auch bei Herausgabe von gewerblichen Räumen bewilligt werden. Dies gilt auch nach § 27 Abs. 2 für die dort genannten Fälle des § 19, in denen gemäß dem früheren § 27 Abs. 1 ein Ersatzraum gesichert werden konnte. Dasselbe hat zu gelten gemäß Abs. 2 Satz 2 für Räume, die gemäß §§ 20, 21 nur mit Rücksicht auf ein bestehendes Arbeitsverhältnis vermietet oder überlassen sind.

§ 27 Abs. 3 dehnt die Durchführung der Sicherung des Ersatzraumes nach § 16 und des § 6 Abs. 4 und 5 auch auf gerichtliche Vergleiche aus. Dabei ist, falls die Klage lediglich auf § 4 Abs. 1 gestützt war, der Vergleich aber über die Sicherung eines Ersatzraumes keine Bestimmung enthält, eine Vereinbarung dahin anzunehmen, daß ein ausreichender Ersatzraum gesichert sein soll.

Der neue Abs. 2 des § 29 läßt die Untervermietung von Wohnräumen gegen den Willen des Vermieters nicht mehr zu, falls der Mieter keine eigene Wirtschaft oder Haushaltung dort führt.

Dem § 32 wird die neue Fassung dahin gegeben, daß der Fiskus in allen Fällen, sei es, daß er vermietet hat, sei es, daß er als Vermieter in das bereits bestehende Miet- oder Ueberlassungsverhältnis eingetreten ist, die Rechte aus § 32 haben soll.

Nach dem geänderten Abs. 2 kann auf Antrag des Klägers der Mieter anstatt mit einem Ersatzraum mit einem angemessenen Geldbetrag abgefunden werden. Die Sicherstellung des Ersatzraums wird neben der Entscheidung über die Eignung von der Behörde selbst geregelt.

Der neue § 33 a ordnet an, daß die räumlich und wirtschaftlich selbständigen neuen Wohnungen, welche durch Teilung einer unbenutzten oder benutzten, aber mit Zustimmung des Mieters geteilten Wohnung von 5 oder mehr Wohnräumen gewonnen sind, den Schutzbestimmungen der §§ 1—36 nicht unterworfen sind Als neue Wohnung hat dabei gemäß Abs. 1 Satz 3 der Teil der bisherigen Wohnung zu gelten, in dem eine Küche nicht vorhanden war.

Gemäß § 33 b hat dasselbe zu gelten für Neuwohnungen, welche aus unbenutzten oder mit Zustimmung des Mieters aus benutzten gewerblichen Räumen zu räumlich und wirtschaftlich selbständigen Wohnungen geschaffen sind. Dies hat keine Geltung gemäß § 33 b Satz 2, wenn die Räume bis zum 1. 10. 1928 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren.

Der zum Teil neue § 52 schränkt die Bestimmung, daß das Gericht der landesbehördlichen Herausnahme von Mieträumen aus den Mieterschutzbestimmungen die Zwangsvollstreckung von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig machen kann, ein. Abs. 1 gibt den Gerichten dieses Recht nur noch, soweit der erste Abschnitt des Gesetzes die Zulässigkeit der Ersatzraumzubilligung gestattet.

Abs. 2 gibt den Landesbehörden das Recht, gegebenenfalls mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers anzuordnen, daß in bestimmten Gemeinden oder -teilen oder hinsichtlich bestimmter Arten von Mieträumen die Zwangsvollstreckung aus einem Urteil, welches die Herausgabe eines Mietraumes zum Gegenstande hat, nicht von der Sicherung eines Ersatzraumes abhängig zu machen ist.

Durch „Gesetz zur Abänderung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 (RGBl. I, 353) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. 6. 1926 (RGBl. I, 347)“[30]) vom 17. 3. 1927 wurde der § 52 a eingefügt, welcher anordnet, daß einer Klage, mit der die Herausgabe eines nach § 52 von den Vorschriften des ersten Abschnitts ausgenommenen Raums verlangt wird, ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt vorauszugehen hat und ein Termin zur mündlichen Verhandlung über die Räumungsklage erst dann bestimmt werden darf, wenn der Vermieter eine Bescheinigung des Mieteinigungsamts darüber erbringt, daß in einem Termin, in dem der Vermieter oder ein von ihm zum Vergleichsabschluß ermächtigter Vertreter erschienen war, ein gütlicher Ausgleich zwischen den Parteien erfolglos versucht oder der Mieter in dem Termin ausgeblieben war. 17. 3. 1927

Die Geltungsdauer des „Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter“[31]) vom 1. 6. 1923, welches gemäß § 54 am 1. 7. 1926 außer Kraft trat, wurde durch das „Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes“[32]) vom 29. 6. 1926 bis zum 1. 7. 1927, durch das „Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Mieterschutzgesetzes und Reichsmietengesetzes“[33]) vom 30. 6. 1927 bis zum 31. 12. 1927, durch das „Gesetz zur Verlängerung des Mieterschutzgesetzes und Reichsmietengesetzes“[34]) vom 24. 12. 1927 bis zum 15. 2. 1928 und durch das „Gesetz zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes“[35]) vom 13. 2. 1928 Art. II bis zum 1. 4. 1928 verlängert.

Die neue Fassung des durch das „Gesetz zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes“ vom 13. 2. 1928 abgeänderten Mieterschutzgesetzes wurde durch die „Bekanntmachung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter“[36]) vom 17. 2. 1928 veröffentlicht. Das neue Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 17. 2. 1928 tritt gemäß Art. 2 des Gesetzes vom 13. 2. 1928 am 1. 4. 1928 in Kraft und gemäß § 54 am 31. 3. 1930 außer Kraft. 13. 2. 1928

[30]) RGBl. 71.
[31]) RGBl. 353
[32]) RGBl. 317.
[33]) RGBl. 131.
[34]) RGBl. 513.
[35]) RGBl. 17.
[36]) RGBl. 25.

Das Gesetz vom 13. 2. 1928 regelt im ersten Unterabschnitt die Beendigung von Mietverhältnissen durch Kündigung oder Zeitablauf (§ 1 bis § 10). Es streicht den alten § 1 und erklärt im neuen § 1, daß der Vermieter Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile kündigen kann und zwar unter denselben Voraussetzungen, unter denen nach den §§ 2—4 die Aufhebung des Mietverhältnisses durch Klage gefordert werden kann (Abs. 1). In den Fällen der §§ 19—26, 32—34, in denen für die Beendigung des Mietverhältnisses es der Erhebung der Aufhebungsklage schon bisher nicht bedurfte, kann gemäß Abs. II der Vermieter ohne Vorliegen der im Abs. I bezeichneten Voraussetzungen die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung herbeiführen. Für die Beendigung des gekündigten Mietverhältnisses gilt der § 5 Abs. 1 entsprechend.

Das Verfahren hinsichtlich dieser Kündigung regeln gemäß § 1 a die Vorschriften der §§ 1b bis 1m. Zuständig für diese Maßnahmen ist ausschließlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Mietraum sich befindet.

Form, Inhalt und Zustellung der Kündigung regeln die §§ 1 b und 1 c, ihre Wirksamkeit die §§ 1 e Abs. 2, 1 h Abs. 2 und 1l. Die §§ 1 d und 1 e ordnen den Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung. Die Folgen des nicht rechtzeitigen Widerspruchs des Mieters gegen die Kündigung spricht § 1 f aus.

Der Erlaß des Räumungsbefehls wird in den §§ 1 f, 1 l und 1 m, seine Wirksamkeit, der Einspruch gegen ihn und die Vollstreckung aus ihm in den §§ 1 g bis 1 i behandelt.

Den Antrag des Mieters auf Bewilligung einer Räumungsfrist ohne Widerspruch gegen die Kündigung und die Stellung des Vermieters dazu behandelt § 1 k.

§ 1 m regelt den Nachweis der Vollmacht im Kündigungs- und Widerspruchsverfahren.

§ 1 n enthält die materiellen Bestimmungen des früheren § 1 Abs. II in erweiterter Form. Er gibt ferner für auf bestimmte Zeit eingegangene Mietverhältnisse die Vorschrift, daß diese als auf unbestimmte Zeit fortgesetzt gelten, falls nicht der Vermieter oder Mieter sich auf die Beendigung des Mietverhältnisses rechtzeitig beruft und zwar spätestens in dem Zeitpunkt, in welchem nach § 565 BGB. eine für den Ablauf der Mietzeit zulässige Kündigung zu erfolgen haben würde. Dabei ist die Berufung des Vermieters auf die Beendigung nur unter den Voraussetzungen zulässig, unter denen nach § 1 Abs. 1 der Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann.

Abs. 2 enthält die Bestimmung des früheren § 1 Abs. 2 Satz 2, daß ein vertraglich vorbehaltenes Rücktrittsrecht vom Vermieter nicht gegen den Willen des Mieters ausgeübt werden kann.

Der zweite Unterabschnitt des ersten Abschnitts des neuen Gesetzes ordnet die Aufhebung von Mietverhältnissen durch Urteil (§ 1 p bis § 18).

§ 1 p erklärt, daß außer durch Kündigung oder Zeitablauf ein Mietverhältnis der im § 1 bezeichneten Art auf Verlangen des Vermieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden kann, wobei die Aufhebung nur aus den in den §§ 2—4 bezeichneten Gründen zulässig ist.

In § 3 Abs. 3 wird die Nachzahlungsfrist bei Mietzahlungsverzug dahin geändert, daß die Aufhebung ferner unzulässig ist, wenn bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Klagerhebung der Mieter den Vermieter befriedigt oder eine der Mietzinsforderung gegenüber zulässige Aufrechnung vornimmt. Die Frist verlängert sich um weitere zwei Wochen, wenn innerhalb der obigen Frist die Fürsorgebehörde dem Gericht gegenüber erklärt (§ 10 Abs. 2), daß sie zur Befriedigung des Vermieters bereit ist.

§ 4 wird unter Zusammenfassung des Abs. 1 Satz 4 und 5 dahin ergänzt, daß bei Abwägung der Interessen beider Parteien zugunsten des Vermieters die Zahl und das Lebensalter der zu seinem Haushalt gehörigen Abkömmlinge sowie der Umstand mit zu berücksichtigen ist, daß der Vermieter den Mietraum aus beruflichen Gründen braucht.

Die Novelle des § 5 Abs. 4 gestattet dem Gericht, bei dem Vorliegen der dortigen Voraussetzungen die gewährte Räumungsfrist dem Vermieter auf dessen Antrag einmal, und zwar bis zu drei Monaten zu verlängern.

§ 10 Abs. 3 erklärt entsprechend dem § 1 f Abs. 2, daß wie hier vor Ablauf der im § 3 Abs. 3 bezeichneten Fristen kein Räumungsbefehl wegen Zahlungsverzug, dort keine Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzug erfolgen darf.

Im Unterabschnitt der besonderen Mietverhältnisse (§ 19 bis § 36) erweitert § 22 die Aufhebungsgründe des Vermieters dahin, daß es zur Klagbegründung genügt, daß der Vermieter den Mietraum für den Nachfolger des Mieters im Arbeitsverhältnis oder im Betriebsinteresse für einen anderen Betriebsangehörigen

braucht, insbesondere bei Einstellung neuer Arbeitskräfte oder zur Unterbringung solcher Arbeitnehmer in der Nähe der Arbeitsstätte.

§ 23a läßt das Mißverhältnis über die dort verzeichneten Werkwohnungen, die mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsparteien bestehendes Arbeitsverhältnis vermietet oder an einen Betriebsfremden mietweise überlassen sind, erleichtert durch Klage aufheben, und zwar wenn der Raum im Verhältnis zur Zahl der Familienangehörigen des Mieters als Bewohner übermäßig groß ist. Auch die Ersatzraumfrage ist hier beschränkt worden.

§ 33 Abs. 3 gibt eine Definition des Begriffs „Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln". Als solche gelten Darlehen, die auf Grund der dritten Steuernotverordnung und der Vorschriften über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken gegeben sind. Im übrigen hat die oberste Landesbehörde zu bestimmen, welche Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln als Zuschüsse anzusehen sind.

Der dritte Abschnitt der Schluß- und Uebergangsvorschriften (§ 48 bis § 54) enthält in den §§ 52b bis 52e neue Bestimmungen.

§ 52b erklärt, daß eine zwischen der Bekanntmachung einer Verordnung gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 und dem Inkrafttreten der Lockerungsverordnung erfolgte Kündigung frühestens für den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung wirkt. Für die Kündigung gilt § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine vor der Bekanntmachung vom Vermieter erfolgte Kündigung berechtigt nicht zur Herausgabeforderung.

§ 52c verfügt, daß nach der Bekanntgabe einer auf Grund des § 52 Abs. 1 Satz 1 erfolgten Lockerungsverordnung der Vermieter von der Aufhebungsklage zur Räumungsklage übergehen kann.

§ 52d ordnet an, daß der Vermieter die Aufhebung der in früheren rechtskräftigen Urteilen und Vergleichen enthaltenen Ersatzraumklausel in einem Nachverfahren gemäß § 6 Abs. 5 fordern kann, falls nach einem späteren Gesetz in diesen Fällen die Vorschriften über die Aufhebungsklage und Ersatzraumzubilligung keine Anwendung mehr finden. Eine Räumungsfrist kann dem Mieter in diesen Fällen gewährt werden.

Für gewerbliche Räume gilt insbesondere der Abs. 2.

§ 52e Abs. 1 schafft für Mietverhältnisse, welche von einer Anordnung der obersten Landesbehörde gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 betroffen werden, folgende Sonderbestimmungen:

Ziffer 1: § 27 Abs. 1 Satz 3, nach welchem dem Mieter auch für Nichtwohnräume eine Räumungsfrist zugebilligt werden kann, findet Anwendung.

Ziff. 2: § 28 Satz 1 gilt dahin, daß der Mieter mit Ersatzforderungen, die ihm gegen den Vermieter auf Grund des § 538 Abs. 2 BGB. zustehen, trotz vertraglichen Aufrechnungsverbotes gegen den Mietzins aufrechnen darf, wenn er dem Vermieter die Absicht der Aufrechnung mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses in schriftlicher Form angezeigt hat.

Dasselbe kann der Mieter tun hinsichtlich eines Minderungs- oder Zurückhaltungsanspruchs oder Rechts auf Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch aus § 538 Abs. 1 BGB. trotz vertraglichen Ausschlusses.

Ziff. 3: § 30, Regelung der Fälligkeit des Mietzinses, hat Geltung.

Ziff. 4: Das vertragliche Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung wird dahin eingeschränkt, daß diese nur zulässig ist, falls die Voraussetzungen der §§ 553, 554 BGB. zur fristlosen Kündigung vorliegen oder der Tatbestand der erheblichen Belästigung nach § 2 gegeben ist.

Eine Kündigung ist nicht rechtswirksam, falls der Mietzinsrückstand geringfügig ist. Eine Kündigung gemäß § 554 BGB. ist unwirksam, falls der Mieter innerhalb zwei Wochen nach Fälligkeit des Mietzinses die im Satz 3 und 4 erforderlichen Bedingungen erfüllt.

Eine Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum ist im Falle des § 10 Abs. 2 und 3 erst zulässig, wenn die dort gestellten Fristen abgelaufen sind.

Ziff. 5: Auch wenn der Mietzins nach Monaten bemessen ist, ist die Kündigung nur gemäß § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB. zulässig.

Abs. II des § 52 e gestattet dem Vermieter nicht, auf eine vertragliche Bestimmung, welche den Vorschriften des Abs. I Ziff. 4 zuwiderläuft, sich zu berufen, ebenfalls nicht auf solche Vereinbarungen, welche die Kündigung zu Ungunsten des Mieters abweichend von § 565 BGB. und Abs. I Ziff. 5 regeln.

Ueber die Bestimmungen der Absätze I und II hinaus kann gemäß Abs. III die oberste Landesbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers für Mietverhältnisse, die gemäß § 52 Abs. I Satz 1 aus den Mieterschutzbestimmungen herausgenommen sind, zur Vermeidung von Härten gegen den Mieter anordnen:

a) die Einhaltung einer längeren Kündigungsfrist durch den Vermieter, als sie der § 565 BGB. oder § 52 e Abs. I Ziff. 5 vorschreibt,

b) die Gewährung einer vom Mieter gemäß § 5 Abs. 4 beantragten Verlängerung der Räumungsfrist für Räume aller Art.

3. 3. 1928 Durch die „Verordnung über das Kündigungsschreiben nach § 1 b des Mieterschutzgesetzes“ [87]) vom 3. 3. 1928 wurde das neu eingeführte Kündigungsschreiben nebst der dem Mieter bei der Zustellung zu erteilenden Rechtsbelehrung bekannt gegeben.

[87]) RGBl. 54

II.

Rechtliche Untersuchung der Gesetzesbestimmungen zu I.

A. Gesetz betreffs Schutz der infolge des Krieges an der Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen vom 4. 8. 1914.

Die Kriegsgesetzgebung über Mieterschutz setzt zu- 4. 8. 1914
nächst nur unter dem Gesichtspunkt der Bevorzugung der Kriegsteilnehmer und ihrer Angehörigen und zwar des Schutzes der Familie der Kriegsteilnehmer gegen alle Sorgen, welche das Verfahren schwebender oder drohender bürgerlicher Rechtsstreitigkeiten in der Heimat ihnen bereiten könnten, ein. Von einem ausdrücklichen Mieterschutz ist bei ihr noch nicht die Rede, sie gewährt aber tatsächlich einen solchen. Das Gesetz vom 4. 8. 1914 befiehlt die Unterbrechung oder Aussetzung solcher Verfahren gegen die Kriegsteilnehmer. Im Falle selbst berechtigten Mietzahlungs- oder Räumungsbegehrens des Vermieters im Klagewege muß das Gericht daher, sobald obige Kriegsteilnehmerschaft auf seiten des Beklagten vorliegt und dem Gericht nachgewiesen ist, die Unterbrechung oder Aussetzung des Verfahrens für die Kriegsdauer anordnen. Durch dieses Anhalten des Fortgangs des Prozesses ist es also dem Vermieter verwehrt, trotz Vorliegens einer rechtswirksamen Kündigung, trotz Vorliegens der hierdurch oder durch Vertrag erfolgten Beendigung des Mietverhältnisses den Prozeß auf Räumung gegen seinen Mieter, der Kriegsteilnehmer ist, durchzuführen oder bei Vorlage eines Räumungsurteils die Räumung gegen ihn zwangsweise durchzuführen.[1]) Der Vermieter wird trotz Vorlage der Kündigung und der Beendigung des Mietverhältnisses solchem Mieter den Mietraum bis zum Kriegsende weiter belassen müssen, wobei ihm der Anspruch auf eine Entschädigung gemäß § 557 BGB. gegen den Mieter zustehen wird.

[1]) So auch Senfter S. 7.

B. Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung vom 18. 8. 1914 nebst Bekanntmachung über gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen vom 7. 8. 1914 nebst Bekanntmachung über die Bewilligung von Zahlungsfristen an Kriegsteilnehmer vom 8. 6. 1916 nebst Bekanntmachung zum Schutze der Kriegsflüchtlinge vom 8. 2. 1917.

7. 8. 1914 Aber schon bald begann auch die Zeit des Mieterschutzes für alle Kreise der deutschen Bevölkerung. Die Bekanntmachung vom 7. 8. 1914 nimmt alle Kreise als Beklagte in Prozessen über Geldforderungen, die vor Kriegsausbruch entstanden sind, vor den ordentlichen Gerichten in Schutz durch mögliche Bewilligung von Zahlungsfristen bis zu drei Monaten auf Antrag des Schuldners in den Urteilen und Bewilligung gleich langer Einstellung der Zwangsvollstreckung. Der deutsche Mieter wird dadurch gegen die Verwirklichung des berechtigten Verlangens des Vermieters auf Zahlung der ihm zustehenden Miete geschützt, aber noch nicht gegen Kündigung des Mietverhältnisses und Durchführung der Räumungsklage seines Vermieters.

18. 8. 1914 Diesen Schutz findet der Mieter aber bereits durch die Bekantnmachung vom 18. 8. 1914, durch die Befugung der Gerichte, auf Antrag des Schuldners die wegen Nicht- oder nicht rechtzeitiger Zahlung einer vor dem 31. 7. 1914 entstandenen Geldforderung eintretenden oder eingetretenen Rechtsfolgen nicht oder nur unter vom Gericht besonders aufgestellten Bedingungen eintreten zu lassen. Ausdrücklich zählt das Gesetz als solche Folgen die Verpflichtung zur Räumung wegen Nichtzahlung der Miete auf. Hier also tritt uns zum ersten Male ein ausgesprochener Schutz der deutschen Mieter gegen den Räumungsanspruch des Vermieters entgegen. Meiner Ansicht nach bleibt auch hier die wegen Nichtzahlung der Miete nach Vertrag oder Gesetz ausgesprochene sofortige Kündigung und der durch sie erfolgte Ablauf der Mietzeit rechtsbeständig. Lediglich die weitere Folge, die aus der Beendigung sich ergebende Verpflichtung zur Räumung, die hier der Gesetzestext als besondere Folge ausdrücklich aufführt, hat das Gericht in der Mietzahlungsklage als nicht eingetreten zu erklären oder nur unter vom Gericht besonders aufgestellten Bedingungen eintreten zu lassen. Das Gericht kann hier den Nichteintritt der Folgen der Nichtzahlung, also das Recht des Mieters, in der Woh-

nung zu bleiben, bedingt oder unbedingt aussprechen Es kann die Entscheidung dahin ergehen:

1. der Mieter ist nicht verpflichtet zu räumen,
2. der Mieter ist zur Räumung verpflichtet, aber zu einem späteren vom Gericht festgesetzten Termin.
3. der Mieter ist zur Räumung verpflichtet, wenn er nicht zu dem vom Gericht festgesetzten Termin zahlt.[1])

Der Vermieter wird also trotz Vorliegens einer rechtsgültigen Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses auch in diesen Fällen einen Räumungsanspruch im Prozeßwege nicht durchführen können.

Durch die Bekanntmachung vom 8. 6. 1916 ist den 8. 6. 1916
Kriegsteilnehmern in dem dort angegebenen erweiterten Sinn neben der Möglichkeit einer gerichtlichen Zahlungsfrist von sechs Monaten für die fällige Miete ein umfassenderer Schutz, als ihn die Bekanntmachung vom 18. 8. 1914 allgemein den Mietern gewährt, gegen die aus dem Mietezahlungsverzug sich ergebenden Folgen der Verpflichtung zur Räumung eingeräumt worden. Gemäß § 4 genießt er diesen Mieterschutz für solche Mietschulden, welche nach dem 31. 7. 1914, aber vor oder während der Teilnahme des Mieters am Kriege vor seiner Entlassung entstanden, also auch für solche, die erst nach seiner Entlassung fällig geworden sind.[2]) Hat also ein Kriegsteilnehmer vor oder während seines Kriegsdienstes einen Raum gemietet, so kann ihm das Gericht auf seinen Antrag unter den Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 neben der Zahlungsfrist für solche Mietschulden den Nicht- oder bedingten Eintritt der Verzugsfolgen der Verpflichtung zur Räumung bewilligen. Einer Räumungsklage des Vermieters würde es in diesen Fällen ebenso ergehen, wie in den Fällen der Bekanntmachung vom 18. 8. 1914.

Für Kriegsflüchtlinge gelten gemäß Bekanntmachung 8. 2. 1917
vom 8. 2. 1917 dieselben Vergünstigungen, welche die Bekanntmachung vom 8. 6. 1916 den Kriegsteilnehmern hinsichtlich des Nicht- oder bedingten Eintritts der Verzugsfolgen der Verpflichtung zur Räumung gewähren. Der Mieter wird auch in diesem Fall unter den Bedingungen des § 557 BGB. in den Räumen weiter wohnen bleiben dürfen.

[1]) So auch Senfter S. 11.
[2]) So auch Senfter S. 11

C. Bekanntmachung betreffend Einigungsämter vom 15. 12. 1914.

15.12.1914 Die Bekanntmachung vom 15. 12. 1914 bringt auf dem Gebiet des Mieterschutzes etwas Neues. Sie verdankt ihre Entstehung der Zeit der sich häufenden Nichtzahlungen der Miete von seiten der Mieter, welche zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter führten, die schließlich begreiflicherweise oft mit der Kündigung seitens des Vermieters endeten, der Zeit der sich verstärkenden Raumnot.

Die Bekanntmachung vom 15. 12. 1914 gibt den Gemeinden anheim, Einigungsämter zu errichten, welche als Schlichtungsstellen zu wirken haben, um bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Vermieter und Mieter vermittelnd einzutreten. Die obige Entstehungsgeschichte der Verordnung, die Absicht der Regierung, hier mildernd einzugreifen, rechtfertigt die Annahme, daß es sich bei den Schlichtungsstellen nur um Streitigkeiten zwischen Raummietern mit ihren Vermietern handelt und nicht um Mietverhältnisse über Lagerplätze oder wie Unger[3]) sogar meint, um Miete beweglicher Sachen wie Möbel, Bücher usw.

Da die Verordnung den Gemeinden anheimstelit, Einigungsämter zu unterhalten, stellt sie noch keinen im Deutschen Reich allgemein eingeführten Mieterschutz dar. Das Einigungsamt ist nur mit Vermittlungs-, nicht mit Entscheidungsbefugnis ausgestattet, es gibt also noch keinen den Vermieter zwingenden Mieterschutz. Sein Einfluß wird aber gestärkt durch die Anordnung des Zwangserscheinens des Vermieters und Mieters vor ihm bei Vermeidung einer Ordnungsstrafe, durch die Verpflichtung des Mieters, ihm über für die Vermittlung erhebliche Momente Auskunft zu geben. (§ 2 und § 3.) Ein Zeugen- oder Parteibeweis dagegen ist dem Einigungsamt nicht gewährt.[4]) Einen wesentlichen Faktor im Mieterschutz bildet es durch die Anordnung, daß es vor der Entscheidung über Zahlungsfristen und Nichteintritt der Verpflichtung zur Räumung wegen Nichtzahlung der Miete im Sinne der Verordnung vom 7. 8. 1914 und 18. 8. 1914 von den ordentlichen Gerichten vor deren Entscheidung gutachtlich zu hören ist. Natürlich ist das Gericht an das Gutachten nicht gebunden.[4])

[3]) Vgl. Unger S. 3.
[4]) So auch Pfeiffenberger S. 13.

D. Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917 nebst Bekanntmachung betreffend Aenderung der Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 26. 7. 1917 vom 15. 9. 1917.

Zu einem starken Mieterschutz gegen Kündigungen 26.7 1917
des Vermieters wird das Einigungsamt durch die Bekanntmachung vom 26. 7. 1917 ausgebaut. Aus dem Willen, bei der steigenden Raumnot die Mieterschaft gegen ungerechtfertigte Mietsteigerungen und Kündigungen zu schützen, wurde die Verordnung geschaffen. Diese Entstehungsgeschichte und der Text der Verordnung ergeben, daß, obgleich die amtliche Begründung [1]) zu ihrem Entwurfe nur von Wohnungen spricht, die Mietverhältnisse über Räume aller Art, also auch solche über Geschäfts- und Fabrikräume, unter diesen Mieterschutz fallen,[2]) nicht aber Miete von Plätzen oder beweglichen Sachen.[3])

Die Einigungsämter, welche bereits durch Verordnung von 1917 mit der Vermittlung eines billigen Ausgleichs betraut waren, als Schlichtungsämter auftreten konnten, werden nun zu Entscheidungsämtern erhoben. In den gegebenen Fällen des § 1 wird ihnen als Sondergericht [4]) die Kündigung des Vermieters zur Nachprüfung überwiesen. Nur die Kündigung der Vermieter unterliegt der Nachprüfung, die Kündigung des Mieters dagegen ist jederzeit zulässig, da der Zweck des Mieterschutzes ist, die Vermieterkündigungen einzudämmen.

Der Vollzug des Mieterschutzes ist gesichert durch die Bestimmung des § 5, daß die Anwendung der Bestimmungen nicht ausgeschlossen oder beschränkt werden kann, so daß zuwiderlaufende Vereinbarungen gemäß § 309 BGB. nichtig sind.

Nebenher bleibt im übrigen zur Vermittlung bei Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter das Einigungsamt im Rahmen der weiter mit Gesetzeskraft ausgestatteten Verordnung vom 15. 12. 1914 als Schlichtungsamt ohne Entscheidungsbefugnis bestehen.[5])

---

[1]) Vgl. Amtliche Begründung der Verordnung von 1917.
[2]) So auch Rhode S. 31, Pfeiffenberger S. 23, Stern 1919 S. 9. Kiefersauer 1921 S. 3, Oertmann JW. 1917 S. 957.
[3]) So auch Stern 1921 S. 35, Kiefersauer 1921 S. 3, anders Unger S. 47
[4]) So auch Brumby 1920 S. 127.
[5]) So auch Stern 1919 S. 18.

Es wird den Mietern im § 1 das Recht gegeben, das Einigungsamt zur Entscheidung über die Wirksamkeit einer nach dem 1. 6. 1917 vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung über Mietverhältnisse sowie gegebenenfalls über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer sowie über eine Erhöhung des Mietzinses bei Fortsetzung anzurufen.

Bei Anrufen des Einigungsamts zu diesen Entscheidungen muß es tätig werden, da es mit der Befugnis auch die Verpflichtung übertragen erhalten hat.[6])

Die Verordnung verzichtet also darauf, auf weiter als den 1. 6. 1917 zurückliegende Kündigungen noch entscheidend einzuwirken.

Der Text des § 1 ergibt, daß alle gesetzlichen und vertraglichen, die fristgerechten und fristlosen Kündigungen unter den Spruch des Einigungsamtes fallen.[7]) Zweifelhaft nach dem Wortlaut des Gesetzes kann sein, ob das Einigungsamt nur über Kündigungen zu entscheiden hat, die lediglich zum Zwecke der Mietsteigerung erfolgen. Kiefersauer[8]) nennt diese Kündigungen unechte, während er diejenigen, welche zum Zwecke der Aufhebung des Mietverhältnisses ausgesprochen werden, als echte bezeichnet. Die amtliche Begründung der Bekanntmachung von 1918[9]) ergibt als authentische Interpretation des Gesetzgebers zweifelsfrei, daß das Einigungsamt über jede Kündigung des Vermieters entscheiden kann. Diese Auffassung ist auch die einzig haltbare, da sonst der Vermieter durch Verschweigen des wahren Kündigungsgrundes die Mieterschutzverordnung würde umgehen können. Teilkündigungen sind jedoch als unzulässig zu erachten, da der Mietvertrag eine Einheit darstellt, in welche der Vermieter störend nicht eingreifen kann.[10])

Der § 1 ermächtigt die Einigungsämter, bei Unwirksamerklärung der Kündigung gleichzeitig über die Fortsetzung des Mietverhältnisses, insbesondere über die Dauer der Fortsetzung und die Erhöhung des Mietzinses zu entscheiden.

Die Bestimmungen des Einigungsamtes über die Fortsetzung gelten dann als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages (§ 3). Durch den Gestaltungsspruch

[6]) So auch Brumby 1920 S. 129, Kiefersauer 1921 S. 4, 14.
[7]) So auch Brumby 1920 S. 131 Anders Harnier DJZ. 1917 S. 770.
[8]) Vgl. Kiefersauer 1921 S 4.
[9]) Vgl Amtliche Begründung der VO. 1918 S. 155, so auch Brumby 1920 S. 131.
[10]) So auch Kiefersauer 1921 S. 5.

des Einigungsamts sind sie als vollgültiger Bestandteil des vereinbarten Mietvertrages zu betrachten. Dabei entnehme ich aus dem Inhalt und Sinn des Gesetzes mit Mittelstein [11]) und der herrschenden Ansicht, daß die Fortsetzung nur verfügt werden kann unter unverändertem Mietvertrag, unter Festsetzung der Dauer, die auf bestimmte oder unbestimmte Zeit möglich ist, und eines höheren Mietzinses, ohne daß das Einigungsamt weitere Mietbedingungen aufstellen kann.

Nach dem Inhalt des § 1 Ziff. 1 unterliegt also auf Anrufen des Mieters die Entscheidung über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters dem Einigungsamt. Dabei kann es sich nur um rechtlich zulässige, rechtsgültige Kündigungen handeln, denn rechtlich unzulässige Kündigungen können vom Einigungsamt nicht für wirksam erklärt werden. Die Rechtsgültigkeit der Kündigung ist nämlich nur Voraussetzung für die Tätigkeit des Einigungsamts,[12]) liegt aber nicht im Rahmen der ihr zugewiesenen Entscheidungstätigkeit. Sollte das Einigungsamt trotzdem zu einer gesetzlich unzulässigen Kündigung die Zustimmung geben, so kann es insoweit das Prozeßgericht nicht binden. Das Gericht wird dies nachzuprüfen und bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen haben.[12]) Im übrigen untersteht dem Prozeßrichter nicht die Nachprüfung der Entscheidung des Einigungsamts. Er hat vielmehr seiner Entscheidung die Rechtslage zugrunde zu legen, welche die Bestimmung des Einigungsamts über die Wirksamkeit der rechtlich zulässigen Kündigung geschaffen hat.[13])

Die Bedeutung des Anrufens des Einigungsamts, der Sinn des Gesetzes, geht dahin, daß trotz Vorlage einer an sich rechtswirksamen, rechtsgültigen Kündigung des Vermieters das Einigungsamt diese aus sozialpolitischen Gründen für unwirksam erklären kann.[14]) Die Kündigung, die an sich schon vorhanden, wird durch die Entscheidung des Einigungamts unwirksam.[15]) Und dies hat zu erfolgen, wenn gemäß § 3 eine Entscheidung nach billigem Ermessen dies erfordert.

Die Tätigkeit des Einigungsamts ist also in diesem Punkte nicht nur rechtsentscheidend, sondern auch

---

[11]) Mittelstein JW. 1917 S. 795, a. A.: Pfeiffenberger S. 26.
[12]) So auch Lesser JW. 1918 S. 762, Mittelstein JW. 1917 S. 795, 1918 S. 484, Stern 1919 S. 31, 1921 S. 41, 73, Kiefersauer 1921 S. 19, a. A. Brückmann JW. 1919 S. 99, Brumby 1920 S. 40, 130.
[13]) Vgl. Amtliche Begründung der VO. 1918 S. 156.
[14]) So auch Stern 1921 S. 41, Kiefersauer 1921 S. 20, 23.
[15]) So auch Stern 1919 S. 17, 1921 S. 41

rechtsgestaltend. Es entscheidet nicht nur über den rechtlichen Bestand der Verhältnisse der Parteien, sondern hat auch das Recht, die Rechtsverhältnisse nach seinem billigen Ermessen abzuändern oder fortzuführen.[16])

Nach der amtlichen Begründung[17]) sind dabei „alle Umstände" in billiger Weise gegeneinander abzuwägen, also die allgemeinen, die für jeden Vermieter und Mieter, und die besonderen, die für den einzelnen Fall vorliegen. Zu den letzteren gehörig zählt die amtliche Begründung[17]) als Beispiel besonders den Gebrauchswert auf, den die Wohnung für den Mieter hat. Also nicht der angemessene Preis, d. h. der Preis, welcher von einem Mieter für die Wohnung im allgemeinen Verkehr bezahlt werden würde, und so dem Interesse des Vermieters entspricht, ist bei der Fortsetzung des Mietverhältnisses als neuer Mietpreis festzusetzen, sondern für die Preisbemessung sind auch die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des fraglichen Mieters zu berücksichtigen. Dies sind dem bisherigen Recht widersprechende Grundsätze, die ein Eingreifen in die Privatrechte des Vermieters in einem Maße bedeuten, wie es unserem bisherigen Rechtsleben fremd ist, ein Eingreifen, welches auf Kosten des Vermieters sozial lediglich dem Mieter dienen soll.[18]) Hier wird das vertragliche oder gesetzliche Recht des Vermieters durch eine Behörde zugunsten des Mieters gebeugt. Das Einigungsamt beseitigt zwangsweise das Recht des Vermieters durch seine Entscheidung.[19])

Im übrigen wird das Einigungsamt einer Kündigung des Vermieters zuzustimmen haben, wenn der Mieter nicht schutzbedürftig erscheint, wenn dies mit Rücksicht auf das Verhalten des Mieters billig erscheint, also etwa, wenn die Kündigung durch grobe Verletzung der Vertragspflichten, die im wesentlichen in den §§ 559, 553, 554 BGB. enthalten sind, berechtigt ist. Dabei scheidet der Fall des Ueberlassens des Mietraums an andere im Falle der Genehmigung nach § 4 durch das Einigungsamt aus, da das Ueberlassen dann nicht mehr als unbefugt angesehen werden kann.

Auch der Untermieter ist gegen Kündigungen seines Untervermieters, also des Hauptmieters, als geschützt zu betrachten, gleichgültig, ob die Räume möbliert oder unmöbliert gemietet sind. Das Gesetz macht hier keine

---

[16]) Vgl. Senfter u. Ascher S. 7.
[17]) Amtliche Begründung der Verordnung von 1917 S. 152.
[18]) So auch Pfeiffenberger S. 14, 40, Rohde S. 45, Unger S. 61.
[19]) Vgl. Unger S. 36.

Ausnahme. Hauptvermieter und Untermieter dagegen stehen in keinem Vertragsverhältnis zueinander. Für ihre Rechtsverhältnisse ist das Einigungsamt nicht geschaffen.[20])

Der Vermieter wird sich diesem Mieterschutzanspruch des Mieters auf Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung des Vermieters bei Anrufen durch den Mieter nicht dadurch entziehen können, daß er ohne vorherige Kündigung gleich zur Erhebung der Räumungsklage schreitet. Das Gericht wird in solchem Fall auf Antrag des beklagten Mieters gemäß § 148 ZPO. die Aussetzung des Verfahrens anordnen können bis zur Entscheidung des Einigungsamtes über die Wirksamkeit der in der Erhebung der Klage enthaltenen und mit der Zustellung der Klage an den Mieter diesem zugegangenen Kündigung.[21]) Setzt es aus, ergeht vor Erlaß des Urteils der Beschluß des Einigungsamts auf Unwirksamkeit der Kündigung, so ist das Gericht an diesen Beschluß gebunden, es hat die Klage auf Räumung abzuweisen. Setzt es nicht aus, lehnt es den diesbezüglichen Antrag des beklagten Mieters ab, so wird der Mieter, falls nach Erlaß des Urteils das Einigungsamt die Unwirksamkeiterklärung der Kündigung ausspricht, auf Grund dieses Spruchs die Vollstreckungsgegenklage gemäß § 767 ZPO. durchführen können.

Die erfolgte Zustimmung des Einigungsamts zur Kündigung des Vermieters erübrigt nicht dessen gerichtliche Klage auf Räumung. Sie ist vielmehr auf Grund der Wirksamkeit der Kündigung und der daraus sich ergebenden Beendigung des Mietverhältnisses vor den ordentlichen Gerichten in bisheriger Weise durchzuführen, um gegen den Mieter ein vollstreckbares Räumungsurteil zu erlangen, auf Grund dessen er die Räumung durch den Gerichtsvollzieher erzwingen kann.

Die Bestimmung des § 1 Ziff. *2* war ein selbstverständliches Gebot zugunsten des Vermieters zur Milderung seiner Kündigungsbeschränkung, um ihn bei zwangsweiser Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem alten Mieter durch Spruch des Einigungsamts von der Bindung mit dem neuen Mieter, von dem Doppelmietverhältnis nach billigem Ermessen befreien, ihn gegen etwaige Ansprüche des neuen Mieters auf Vertragserfüllung oder Schadensersatz schadlos stellen zu können. Die Aufhebung des neuen Mietvertrages kann das Einigungs-

[20]) So auch Kiefersauer 1921 S 19. Stern 1919 S. 8, Pfeiffenberger S. 20, Rohde S. 31, Brumby 1920 S. 129.

[21]) So auch Stern 1919 S. 10, 20, Kiefersauer 1921 S. 21, Brumby 1920 S. 131.

amt nach billigem Ermessen mit rückwirkender Kraft anordnen, so daß Mieter und Vermieter keine Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrage, auch nicht für die Zeit vom Vertragsschluß bis zur Aufhebung durch das Einigungsamt,, gegeneinander herleiten können.[22])

Die Entscheidungen des Einigungsamts sind unanfechtbar, also erste und letzte Instanz. Wenn Rohde[23]) erklärt, daß dies im Interesse beider Parteien liege, da der Vermieter wissen müsse, ob er anderweitig vermieten und der Mieter, ob er anderweitig mieten könne, so kann ich dem nicht zustimmen. Wenigstens dem Vermieter, welchem das Kündigungsrecht so arg beschnitten ist, müßte, besonders in Anbetracht der Tatsache, daß das Verfahren vor den Einigungsämtern an Gründlichkeit[24]) und die Rechtsprechung an Einheitlichkeit[25]) dem der ordentlichen Gerichte nachsteht, die Nachprüfung einer ihm ungünstigen Entscheidung durch eine weitere Instanz ermöglicht werden.

Die Bekanntmachung vom 26. 7. 1917 wurde wie die Bekanntmachung vom 15. 12. 1914 als sogen. Rahmengesetz, als Gesetz, welches es gemäß § 1 den einzelnen Gemeinden überläßt, Einigungsämter einzurichten, geschaffen. Durch einen Zusatz stellt sie aber neu den Landeszentralbehörden es anheim, entsprechend ihren eigenen Bedürfnissen die Gemeinden zur Errichtung von Einigungsämtern anzuhalten (§ 6) oder einer anderen Stelle die Befugnisse eines Einigungsamtes zu übertragen (§ 7).

15.9.1917 Die Bekanntmachung vom 15. 9. 1917 ordnet an, daß, soweit im Bezirke einer Gemeinde die im § 1 vorgesehenen Befugnisse weder einem Einigungsamt noch einer anderen Stelle übertragen sind, die Amtsgerichte für diese Entscheidungen zuständig sind. Der Kündigungsschutz des Mieters aus der Bekanntmachung vom 26. 7. 1917 ist damit auf das ganze Rechtsgebiet des Deutschen Reiches ausgedehnt.[26])

---

[22]) So auch Stern 1919 S. 23, Kiefersauer 1921 S. 24, Pfeiffenberger S. 29, Brumby 1920 S. 134.

[23]) Rhode S. 46.

[24]) So auch Amtliche Begründung des Gesetzes vom 1 6. 1923 S. 151, 144.

[25]) wie zu 24.

[26]) So auch Kiefersauer 1921 S. 9, Rohde S 29

E. Bekanntmachung betreffend Aenderung der Verordnung zum Schutze der Mieter vom 23. 9. 1918 nebst Verordnung zum Schutze der Mieter vom 22. 6. 1919 nebst Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. 5. 1920 nebst Gesetz betreffend Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. 5. 1920, vom 11. 7. 1921.

Dem Zug der Zeit nach Verstärkung des Mieter- 23. 9. 1918
schutzes folgend, wurde nach Jahresfrist bereits die Bekanntmachung vom 23. 9. 1918 erlassen. Räumlich wird auch hier der im § 2 gewährte Mieterschutz durch die Anordnung der §§ 1, 10 und 11 für ganz Deutschland angeordnet, während der übrige Mieterschutz der Anordnung der Landeszentralbehörde anheimgestellt wird. Sachlich werden die Einigungsämter mit größerer Macht, mit größeren Befugnissen bezüglich der Kündigung des Vermieters und der zwangsweisen Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgestattet.

Wie unter den § 1 der Bekanntmachung von 1917 fallen hier unter die Beschränkungen des § 2 die Mieträume aller Art, also Wohn- und Geschäftsräume.

Die Bestimmung des § 2 Ziff. 1 a weist die allerdings von untergeordneter Bedeutung sich zeigende Neuerung auf, daß die Befristung der Kündigungen auf den 1. 6. 1917 fortgelassen ist. Mitte 1918 war für diese zeitliche Begrenzung kein Bedürfnis mehr vorhanden. Neu ist ferner der ebenfalls nebensächliche Zusatz der Beschränkung der Zwangsverlängerung des gekündigten Mietverhältnisses auf jeweils ein Jahr. Unwichtig für den Vermieter ist diese Neuerung deshalb, weil der Zwang bei Ablauf auf Antrag des Mieters sich wiederholen kann,[1]) eine Zwangserleichterung für den Vermieter also nicht darstellt.

Die Bestimmung des § 1 Ziff. 1 der Bekanntmachung von 1917, die Erhöhung des Mietzinses im Falle der Zwangsfortsetzung des Mietvertrages, finden wir im § 2 Abs. 2 in der erweiterten Form wieder, daß bei Fortsetzung des Mietverhältnisses das Einigungsamt dem Mieter die Erhöhung des Mietzinses und auch andere neue Verpflichtungen auferlegen kann. Auch im übrigen finden sich die Bestimmungen des § 1 der Bekanntmachung 1917 im § 2 der Bekanntmachung 1918.

[1]) So auch Kiefersauer 1921 S. 23, Stern 1919 S. 15.

Der § 2 erhält nun den aus der Praxis der Zwangswirtschaft geborenen notwendigen Zusatz des § 2 Ziff. 1 b. Um den Vorschriften des bisherigen Mieterschutzes gegen die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des Vermieters, um den Kündigungsbeschränkungen des § 1 der Bekanntmachung 1917 zu entgehen, hatte mancher Vermieter den Weg beschritten, mit seinem Mieter einen Mietvertrag auf feste Zeit, welcher eine Kündigung erübrigt, ja die Mitwirkung des Einigungsamts somit ausschließt, abzuschließen. Auch für alte entsprechend abgeschlossene Mietverträge wies das bisherige Gesetz dieselbe Lücke im Mieterschutz auf, ebenso für Mietverträge, welche infolge Spruchs des Einigungsamts auf bestimmte Zeit fortgesetzt, oder denen durch den Spruch ein bestimmtes Ende gesetzt war.[2]) § 2 Ziff. 1 b bestimmt daher, daß in den Fällen, in denen ein Mietverhältnis ohne Kündigung abläuft, auf Anrufen des Mieters jeweils, also wiederholt, auf Anruf immer wieder von neuem, das Einigungsamt dieses billigerweise auf ein Jahr verlängern kann.[3])

Aus der Praxis der Einigungsämter ergab sich der notwendige Zusatz des § 2 Ziff. 2, der eine Ergänzung des § 1 Ziff. 2 der Bekanntmachung 1917 darstellt, dahin, daß die Aufhebung des mit dem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrages auch geschehen kann, wenn seine Erfüllung von einem vor dem Einigungsamt geschlossenen Vergleich betroffen wird. Im Interesse eines möglich friedlichen Ausgleichs des Vermieters und Mieters vor dem Einigungsamt vergrößerte diese Bestimmung den Spielraum und damit die Wahrscheinlichkeit für den Abschluß eines Vergleichs.

Eine wesentliche Neubeschränkung des Vermieters in seinem Kündigungsrecht stellt die Bestimmung des § 6 dar.

§ 6 ermächtigt die Landeszentralbehörde, die in Ziff. 1 und 2 enthaltenen Anordnungen in Wohnungsnotbezirken zu treffen. Räumlich ist also die Einführung der Mieterschutzbestimmungen des § 6 beschränkt. Sie ist dem Ermessen der Landeszentralbehörden, also der landesgesetzlichen Regelung anheimgestellt. Deutsche Mieter können also nur in den Genuß des Schutzes des § 6 gelangen, soweit er durch die Landeszentralbehörde in ihren Wohnungsbezirk eingeführt ist.

[2]) So auch Rohde S. 34.
[3]) So auch Stern 1919 S. 10, Brumby 1920 S. 132.

§ 6 Ziff. 1 ordnet die Beschränkung der Kündigung des Vermieters dahin an, daß die Landeszentralbehörde in Wohnungsnotbezirken alle oder gewisse Arten der Kündigung von Mietverträgen über Wohnräume von seiten des Vermieters von der vorherigen Zustimmung des Einigungsamts abhängig machen kann, insbesondere, wenn die Kündigung zum Zwecke der Mietsteigerung erfolgt. Der § 6 stellt damit zwei Arten von Kündigungen auf, einmal die allgemeine Art der Kündigung, welche die Auflösung des Mietverhältnisses zum Ziele hat aus irgendwelchen Gründen, die echte, andererseits die unechte, welche der Vermieter lediglich zum Zwecke der Mietsteigerung ausspricht, ohne bei vom Mieter bewilligter Mieterhöhung ein Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses zu haben.[4])

Durch den § 6 bringt die Bekanntmachung 1918 ein doppeltes Kündigungsrecht. Zunächst bringt sie das aus der Verordnung 1917 übernommene des § 2, welches für alle Mieträume des Deutschen Reiches Geltung hat, welches die Rechtswirksamkeit der Kündigung des Vermieters bestehen läßt, einen Widerspruchszwang für den Mieter aufstellt, welchem gestattet ist, die Unwirksamkeitserklärung der rechtswirksam ausgesprochenen Kündigung bei dem Einigungsamt zu beantragen. Als neues bringt sie das Kündigungsrecht des § 6, dessen Geltung örtlich beschränkt ist, dessen Geltung in Wohnungsnotbezirken in das Belieben der Landeszentralbehörden gestellt ist. Der § 6 stellt für die dort geregelte Kündigung des Vermieters einen Zustimmungszwang für diesen auf. Hier muß anstatt des Mieters (§ 2) der Vermieter bei dem Einigungsamt tätig werden. Um überhaupt rechtswirksam kündigen zu können, bedarf der Vermieter hier der vorherigen Zustimmung zur Kündigung, der Einwilligung des Einigungsamts. Eine Kündigung des Vermieters ohne vorherige Zustimmung des Einigungsamts ist im Falle des § 6 unwirksam.[5])

Der § 6 Ziff. 1 stellt somit eine erhebliche Verschärfung der Kündigungsbedingungen zu Lasten des Vermieters dar. Brumby[6]) ist allerdings anderer Ansicht. Er meint, daß diese Regelung des § 6 der des § 2 vorzuziehen sei im Interesse des Vermieters. Dieser habe nunmehr durch § 6 die Initiative zum Vorgehen bei dem Einigungsamt gegen seinen Mieter erhalten, er brauche jetzt nicht mehr erst abzuwarten, ob der Mieter gegen

[4]) Vgl. Kiefersauer 1921 S. 4.
[5]) So auch Kiefersauer 1921 S. 16, Brumby 1920 S. 153.
[6]) Brumby 1920 S. 46, 48, 153.

eine Kündigung bei dem Einigungsamt etwa vorgehe. Er bewertet dabei nicht genügend das Moment des Zustimmungszwanges des § 6 für den Vermieter gegenüber dem Widerspruchszwang des § 2 für den Mieter. Rechtlich und tatsächlich ist durch den § 6 das Kündigungsrecht des Vermieters weiter beschnitten worden. Dieser muß jetzt seinerseits das Einigungsamt anrufen, um eine Kündigung überhaupt wirksam erklären zu können, was er nach den Mietebestimmungen des bürgerlichen Rechts nicht nötig hatte und selbst der § 2 ihm nicht auferlegt hat.

Die Erteilung der Genehmigung zur Kündigung an den Vermieter gemäß § 6 ersetzt nun keineswegs die Kündigung selbst. Diese ist vielmehr außerdem noch Sache des Vermieters, der nach erlangter Zustimmung des Einigungsamts zu der geplanten Kündigung diese dem Mieter gegenüber noch aussprechen muß.[7])

Die Bestimmung der Ziff. 2 des § 6 stellt für Wohnungsnotbezirke, in denen die Landeszentralbehörde ihre Geltung angeordnet hat, eine wesentliche Erweiterung des § 2 Ziff. 1 b dar. Der Mieter von Räumen aller Art braucht sich im Falle des § 6 Ziff. 2 nicht wie im Falle § 2 Ziff. 1 b zum Verhüten der Beendigung eines ohne Kündigung ablaufenden Mietverhältnisses zu rühren. Wie § 6 Ziff. 1 stellt Ziff. 2 dem Vermieter anheim, tätig zu werden, wenn er etwas erreichen will. Erreichen kann hier der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses, falls er vor Ablauf des Mietvertrages durch diesbezüglichen Antrag bei dem Einigungsamt die Zustimmung zum Ablauf bewirkt hat. Gelingen wird dem Vermieter dies nach § 7 im Falle der Billigkeit. Im übrigen gilt der Mietvertrag ohne weiteres auf unbestimmte Zeit verlängert. Also auch in diesem Fall, in dem bisher der Mieter nach § 2 Ziff. 1 b zur Verhütung der Beendigung des Mietverhältnisses tätig werden mußte, sind die Parteirollen hier dahin geändert, daß der Vermieter hier nur durch Einholen der Zustimmung des Einigungsamts dazu die Beendigung des Mietverhältnisses erreichen kann.

22.6.1919 Die Verordnung vom 22. 6. 1919 erweitert die Bestimmung des § 6 der Bekanntmachung 1918 dahin, daß die Landeszentralbehörde ihre Anordnung auf alle Bezirke mit besonders starkem Mietraummangel, also nicht nur auf solche mit starkem Wohnraummangel, ausdehnen kann. Ferner ordnet sie in Ziff. 1 an, daß nicht nur der Vermieter von Wohnungen, sondern auch ein solcher von

[7]) So auch Kiefersauer 1921 S. 41, Stern 1920 S 63.

Läden und Werkstätten die vorherige Zustimmung zur Kündigung zu deren Wirksamkeit vom Einigungsamt einzuholen hat.

Daß diese Bestimmungen eine weitere Einengung des Kündigungsrechts des Vermieters und dessen Anspruchs auf Beendigung des Mietverhältnisses bedeuten, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Auch Büros und Kontore werden dabei unter den Mieterschutz des § 6 gestellt, da diese unter den Begriff „Werkstätten" eingeordnet werden müssen.[8])

Das Einigungsamt hat auch in den Fällen der Bekanntmachung 1918 gemäß § 7 nach billigem Ermessen zu entscheiden. Seine Entscheidungen sind unanfechtbar, also erste und letzte Instanz. Wie in der Verordnung 1917 gelten hier die Bestimmungen des Einigungsamts als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages (§ 7), und die Anwendung der gesetzlichen Zwangsbestimmungen kann durch die Vereinbarung der Parteien weder ausgeschlossen noch beschränkt werden.

Auch hier hat die Regelung der Kündigung des Vermieters durch etwaige Unwirksamkeitserklärung der Kündigung (§ 2) oder vorherige Zustimmung des Einigungsamts (§ 6) mit folgender Kündigungserklärung zur Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht die Räumung selbst zur Folge. Wie in den Fällen der Verordnung 1917 muß der Vermieter hier die formelle Räumungsklage und die Räumung durch den Gerichtsvollzieher noch durchführen, um den Mieter aus den Mieträumen zu entfernen.

Für die Vornahme der Zwangsräumung durch den Vermieter ist die Bestimmung des § 13 noch zu beachten. Diese ordnet die gerichtliche Zwangsvollstreckung aus Vergleichen, die vor dem Einigungsamt zwischen Vermieter und Mieter geschlossen sind, an. Sie ist das Ergebnis einer aus der Praxis der Einigungsämter sich ergebenden Forderung. Vermieden wird durch diese Norm, daß der Vermieter, welcher vor dem Einigungsamt mit seinem Mieter einen Vergleich auf Räumung geschlossen hat, auf Grund dieses nicht vollstreckbaren Vergleichs die Räumungsklage vor den ordentlichen Gerichten noch durchführen muß, um einen Vollstreckungstitel auf Räumung gegen den Mieter zu erhalten.

Der durch die Verordnung vom 22. 6. 1919 neugeschafffene § 5 a gibt den Landeszentralbehörden in Raumnotbezirken, wo also ein besonders starker Mangel an

[8]) So auch Stern 1921 S. 71, Brumby 1920 S. 145, and. Ans. Unger S 130, 83.

Mieträumen aller Art besteht und außergewöhnliche Mißstände sich daraus ergeben, die Ermächtigung, Anordnungen zu treffen, die weitergehend sind als die der §§ 2—5, oder die Gemeinden zu deren Erlaß zu befugen mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers. Die Anordnungen sollen also ihre Grenzen haben in dem Rahmen, daß sie einen erweiterten Mieterschutz, einen Schutz über den der §§ 2—5 hinaus, darstellen.[9]) In diesem Rahmen können also alle Anordnungen, d. h. Gesetze im materiellen Sinn,[10]) getroffen werden, welche zur Linderung der Raumnot zum Schutze der Mieter, nicht im Interesse der Vermieter, erforderlich erscheinen.[11])

Die Rechtsgültigkeit dieses § 5 a ist heftig umstritten worden. Mit Recht behauptet Mittelstein[12]) seine Ungültigkeit, weil das Reichsministerium die ihm durch Reichsgesetz vom 17. 4. 1919 erteilte Befugnis damit überschritten habe. Nach dem Reichsgesetz habe die Reichsregierung die notwendige und dringliche Gesetzgebung für die Zwecke der Uebergangswirtschaft selbst zu schaffen. Sie habe aber hier dieses Recht in unzulässiger Weise weiterübertragen. Ferner habe die Bekanntmachung mit dem § 5 a eine Ermächtigung allgemeiner Art, die nicht einmal stark umgrenzt sei, als ein Rahmengesetz nicht anzusprechen sei,[13]) erteilt.

Brumby[14]) meint dagegen, daß die Reichsregierung durchaus nicht verpflichtet gewesen sei, die Uebergangsmaßnahmen zu spezifizieren, daß der § 5 a genügend feste Grenzen enthalte, um als Rahmenverordnung angesprochen zu werden. Insbesondere meint Brumby,[15]) daß der § 5 a von folgendem Gesichtspunkte aus als rechtsgültig anzusehen sei: Nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. 4. 1919 seien die erlassenen Uebergangsverordnungen „der Nationalversammlung alsbald zur Kenntnis zu bringen" und „auf ihr Verlangen aufzuheben" gewesen. Da die Nationalversammlung als damalige ordentliche Gesetzgeberin (§ 1 des Gesetzes vom 10. 2. 1919) bei der zu unterstellenden Kenntnisnahme die Aufhebung nicht angeordnet habe, so müsse eben angenommen werden, daß sie mit dem § 5 a einverstanden gewesen sei.

[9]) So auch Kiefersauer 1921 S. 34, Unger S. 104.
[10]) Vgl. Unger S. 107.
[11]) Vgl. Kiefersauer 1921 S. 1.
[12]) Mittelstein JW. 1920 S. 337
[13]) So auch Unger S. 103.
[14]) Brumby 1920 S. 87.
[15]) Brumby 1920 S. 87.

Aber auch diese letzte Erwägung Brumbys ist nicht stichhaltig. Es ist ihr entgegenzuhalten, daß nur Verordnungen, die im Rahmen der Vollmacht erlassen sind, rechtsgültig sind und nur solche der „Aufhebung" unterliegen können, während rechtsungültige als überhaupt nicht vorhanden zu gelten haben, somit die Nationalversammlung nicht mit ihnen, und so auch nicht mit dem § 5 a, zwecks Aufhebung sich beschäftigen konnte.

Die Zweifel an der Gültigkeit des § 5 a der Verord- 11. 5. 1920
nung vom 22. 6. 1919 wurden gegenstandslos durch den Erlaß des § 5 a des Gesetzes vom 11. 5. 1920. Hier überträgt die Nationalversammlung als verfassungsmäßige Gesetzgeberin nunmehr unmittelbar selbst ihre Gesetzgebungsgewalt in dem dort jetzt näher bezeichneten Rahmen auf die Länder und Gemeinden. Eine rechtsgültige Bestimmung des Inhalts des § 5 a der Verordnung 1919 wurde hierdurch geschaffen unter Erweiterung des Inhalts. Für die auf Grund der früheren Bekanntmachungen von 1918, 1919 bisher zum Schutze der Mieter ergangenen Anordnungen und Maßnahmen ordnet sie das Inkraftbleiben an. Als Anordnungen und Maßnahmen hebt sie dabei ausdrücklich Eingriffe in die durch die Reichsverfassung zugesicherten Rechte der Freizügigkeit (Art. 111), der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 115), des Eigentums (Art. 153) und im allgemeinen der Vertragsfreiheit (Art. 152) hervor. Das Gesetz geht damit nicht über die ihm durch die Reichsverfassung gezogenen Grenzen hinaus, da die im zweiten Hauptteil der Verfassung des Deutschen Reichs aufgeführten Grundrechte der Deutschen nach ihrem eigenen Wortlaut ihre Grenzen in den Gesetzen finden.

Auf Grund dieser Bestimmungen des § 5 a sind für viele Bezirke behördliche weitere Einschränkungen der Kündigung des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses sowie zur Durchführung der Räumungsklage erlassen worden.

Das Gesetz vom 11. 7. 1921 dehnte die im § 5 a vor- 11. 7. 1921
gesehenen Befugnisse der Behörden zur Erweiterung des Schutzes der Mieter durch Beschränkung der Kündigung des Vermieters und der Durchführung der Räumungsklage aus auf das Recht, in die Zwangsvollstrekkung, in die zwangsweise Vornahme der Räumung durch den Vermieter beschränkend einzugreifen.

Auf Grund dieser Bestimmung des § 5 a sind von den Ländern und Gemeinden viele weitere Mieterschutzbestimmungen zur Beschränkung der Verwirklichung des dem Vermieter aus dem Räumungsurteil zustehenden Räumungsanspruchs erlassen worden.

Die im Rahmen dieser Arbeit liegenden Verordnungen obiger Art lassen sich in großen Zügen in folgende Gruppen einordnen:

I. Anordnungen zum Schutze gegen Kündigung des Vermieters:
   a) Einschränkung des billigen Ermessens der Einigungsämter bei der Kündigungsgenehmigung,
   b) Ausdehnung des Genehmigungszwangs der Kündigung des Vermieters nach § 6.

II. Anordnungen zum Schutze gegen die Erhebung der Räumungsklage des Vermieters:
   a) Genehmigung der Klage des Vermieters durch das Einigungsamt,
   b) Uebertragung der Rechtsprechung über die Räumungsklage auf das Einigungsamt unter Ausschluß des ordentlichen Rechtswegs.

III. Anordnungen zum Schutz gegen zwangsweise Räumung des Vermieters:
   a) Anzeigepflicht des Gerichtsvollziehers,
   b) Beschaffung eines Ersatzraums,
   c) Bewilligung von Räumungsfristen,
   d) Vollstreckungsgenehmigung durch das Einigungsamt.

F. Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 nebst Verordnung zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes und des Wohnungsmangelgesetzes vom 24. 12. 1923 nebst Gesetz zur Aenderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. 6. 1926 nebst Gesetz zur Abänderung des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. 6. 1923 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. 6. 1923, vom 17. 3. 1927.

Wie wir gesehen haben, handelt es sich bei den Bekanntmachungen von 1917 und 1918 im Interesse des Schutzes der Mieter um die Beschränkung des Rechts des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses, sei es in der Form der Beschränkung der Kündigung des Vermieters, deren Unwirksam- oder Wirksamwerden von der Zustimmung des Einigungsamts abhängig gemacht wurde, sei es in der Form der Verlängerung des ohne Kündigung ablaufenden Mietvertrages. Durch den in den Mieterschutz im Jahre 1919 neu eingeführten § 5 a wurde den Ländern und Gemeinden dann Gelegenheit gegeben, dem

Vermieter auch Beschränkungen in der Durchführung der nach der Beendigung des Mietverhältnisses zur Räumung nötigen Räumungsklage und Vornahme der Räumung aufzuerlegen.

Durch den ausgiebigen Gebrauch, welchen die Länder und Gemeinden von dieser ihnen durch § 5 a gegebenen Befugnis machten, trat eine Mannigfaltigkeit der örtlichen Anordnungen der Länder und Gemeinden auf diesem Gebiet des Mieterschutzes ein. Eine weitere Abänderung des deutschen Mietrechts zugunsten der Mieter trat dadurch ein und zugleich eine große Rechtszersplitterung, ein Mangel an Rechtseinheit und Rechtssicherheit.[1])

Besonders durch die verschiedene Ausübung des billigen Ermessens, für dessen Art es an gesetzlichen Handhaben und Richtlinien fehlte, kamen die Einigungsämter oft zu Ergebnissen, die mit dem Rechtsgefühl nicht in Einklang zu bringen waren.[1]) Selbst in den einzelnen Abteilungen desselben Amtsgerichts, mitunter sogar in der gleichen Abteilung, wich man in wiederholten Fällen, wie die amtliche Begründung[2]) rügt, von einer einheitlichen Rechtsprechung ab, indem man bei den verschiedenen Entscheidungen sich von den verschiedensten Gesichtspunkten leiten ließ.[2])

Die Aufklärung des Tatbestandes durch die Einigungsämter war außerdem durch dürftige Erhebung der erforderlichen Beweise mangelhaft.[3]) Das Mieteinigungsamt wurde durch das neu geschaffene Reichsmietengesetz und das im Entwurf vorliegende Wohnungsmangelgesetz (§ 4) mit neuen wichtigen Aufgaben betraut, somit überlastet.

Das wiederholte Anrufen des Einigungsamts in derselben Sache, dem dann die Räumungsklage vor den ordentlichen Gerichten sich zugesellte, erwies sich als unpraktisch, als eine Vergeudung an Entscheidungskräften. Es kam vor, daß in derselben Räumungssache neben dem Amtsgericht, welches die Räumungsklage zu erledigen hatte, das Einigungsamt viermal in Tätigkeit treten mußte:

1. bei der Genehmigung der Kündigung des Vermieters.
2. bei der Genehmigung der Räumungsklage des Vermieters.

[1]) Vgl. Drucksache Nr 251 des vorläufigen Wirtschaftsrats 1920/22 S. 2.

[2]) Vgl. Amtliche Begründung des Gesetzes vom 1. 6. 1923, S. 147, 157.

[3]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 151.

3. bei der Genehmigung der zwangsweisen Räumung, der Vollstreckung durch den Vermieter,
4. bei der Bewilligung von Räumungsfristen für den Mieter.

In Erkenntnis dieser Mängel entstand bei der Reichsregierung der Wunsch, diesem abzuhelfen, insbesondere die verschiedenen Instanzen zu einem einheitlichen Verfahren zusammenzuziehen, bei welchem die Rechtseinheit gesichert ist. Man fand hierzu Gelegenheit bei der Aufstellung eines einheitlichen Mieterschutzes für das ganze Deutsche Reich in den Jahren 1922/23. Hier vereinigte der Gesetzgeber die Bestimmungen für die Mietzinsbildung im Reichsmietengesetz vom 24. 3. 1922, die Schutzbestimmungen für den vorhandenen Raum und die Regelung der Raumzuteilung an die Mieter im Wohnungsmangelgesetz vom 26. 7. 1923. Die Materie der Aufhebung von Mietverhältnissen insbesondere wurde in dem „Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter" vom 1. 6. 1923 neu geregelt.

1. 6. 1923 Das Gesetz vom 1. 6. 1923 knüpft an die durch die Länder und Gemeinden vielfach erlassenen verschärften Anordnungen zum Schutze der Mieter gegen die Beendigung des Mietverhältnisses, zum Schutze gegen die Räumungsklage des Vermieters und dessen Räumungsverlangen an, deren Erlaß es der verschärften Lage auf dem Wohnungsmarkt angepaßt glaubte.[4])

Es schafft gemäß § 1 einen Schutz für Gebäude und Gebäudeteile. Dabei sind mit dem Reichsgericht[5]) unter Gebäude ein durch Wände und Dach umgrenzter, mit dem Erdboden fest verbundener Raum, der Menschen den Eintritt gestattet, zu verstehen. Auf Räume, die zum vorübergehenden Gebrauch vermietet sind, wie Ausstellungsraum, Gasthofsschlafraum, finden gemäß § 25 die Vorschriften über die Beschränkung der Kündigungs- und Räumungsvorschriften der §§ 1—19, unbeschadet der Vorschrift des § 27, keine Anwendung.

Zur Beseitigung des Mangels an Richtlinien über die Art der Ausübung des billigen Ermessens, zur Vermeidung einer Rechtsprechung, die lediglich auf billiges Ermessen abgestellt ist, macht § 1 die Beendigung des Mietverhältnisses und die Erhebung der Räumungsklage sowie die zwangsweise Räumung von gesetzlich genau festgelegten Voraussetzungen abhängig.[6]) Als Beendigungsgründe stellt § 1 diejenigen auf, welche die wichtigsten Interessen des Vermieters berücksichtigen.

[4]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 149.
[5]) Vgl. RGZ. Bd. 10 S. 103, RGSt. Bd 7 S. 203, so auch Stern 1923 S. 3, Meverowitz S. 66, Hertel 1926 S. 24
[6]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 149.

Der Gesetzgeber geht aber im § 1 noch einen Schritt weiter. Die zur Beendigung des Mietverhältnisses zu stellenden Anträge auf Genehmigung der Kündigung oder Ablauf eines ohne Kündigung endenden Mietvertrages gegen den Willen des Mieters werden nicht mehr wie bisher einem besonderen, der Räumungsklage vorausgehenden Verfahren zugeteilt, sondern der Einfachheit halber mit der Räumungsklage zu einem einheitlichen Rechtsstreit verbunden.[7])

Genauer gesagt, sieht der Gesetzgeber nunmehr von einer rechtswirksamen Kündigung des Vermieters oder Genehmigung solcher Kündigung oder Beendigung eines ohne Kündigung ablaufenden Mietvertrages ab. Mit anderen Worten: Von einer gegen den Willen des Mieters stattfindenden Beendigung des Mietverhältnisses sieht das Gesetz ab. Es schafft eine alles umfassende neue Klage, die Mietaufhebungsklage, in welche die bisherigen Fragen der Beendigung des Mietverhältnisses und der durchzuführenden Räumungsklage aufgehen. Diese Aufhebungsklage endet mit dem Aufhebungsurteil, welches mit dem in ihm enthaltenen Herausgabebefehl (§ 5 Abs. 3) zugleich als Räumungsurteil dient.[8])

Somit tritt an die Stelle des vertraglich oder gesetzlich begründeten Rechts des Vermieters auf Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses ein richterliches Recht zu dessen Beendigung durch Urteil. Der Vermieter kann in Zukunft bei Nichtzustimmung des Mieters zur Beendigung des Mietverhältnisses nur durch richterliches Urteil auf seine förmliche Aufhebungsklage die Beendigung des Mietverhältnisses herbeiführen.[15])

Eine Kündigung durch den Vermieter ist daher nunmehr gemäß § 1 rechtlich ohne Bedeutung.[9]) Sie ist unwirksam[10]) und damit rechtlich auch beseitigt,[11]) wenn auch nicht ausnahmslos,[12]) ihrer Zurückweisung durch den Mieter bedarf es nicht.[13]) Die Aufhebungsklage tritt an die Stelle des Kündigungsrechts des Vermieters.[14])

Ob solche Beseitigung wirklich vorliegt, könnte die Geschichte des Gesetzentwurfs zweifelhaft erscheinen lassen. Im Entwurf eines Gesetzes über Mieterschutz

---

[7]) wie zu 4. S. 155.
[8]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 153, 156, 157.
[9]) So auch Ebel 1923 S. 19.
[10]) So auch Amtliche Begründung 1923 S. 172, Brumby 1923 S. 7, Kiefersauer 1924 S 23.
[11]) So auch Volkmar 1923 S. 6.
[12]) So auch Kiefersauer 1924 S. 11.
[13]) So auch Freidt S 1, Kiefersauer 1924 S. 23. Amtliche Begründung 1923 S. 172.
[14]) So auch Hertel 1926 S. 36, RGZ. 113 S. 51.

und Mieteinigungsämter[16]) stand nämlich im § 1 Abs. 2 die Bestimmung: „Eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter findet nicht statt." In der Einzelberatung des 13. Ausschusses für Wohnungswesen über diesen Entwurf[17]) wurde diese Bestimmung gestrichen. Die Streichung wurde im Protokoll ausdrücklich damit begründet, „daß die Mehrheit des Ausschusses sich darüber klar sei, daß durch die Streichung dieses Satzes an dem dem Mieter durch den Entwurf gewährten Schutz gegenüber ungerechtfertigten Kündigungen sachlich nichts geändert werde, sie aber der Meinung sei, daß, rein grundsätzlich betrachtet, das Kündigungsrecht des Vermieters gewahrt bleiben solle".

Doch durch solche Erklärung wird an dem rechtlichen Charakter des § 1 dahingehend, daß das Kündigungsrecht des Vermieters rechtlich beseitigt und nur in den vom Gesetz besonders aufgeführten Ausnahmefällen aufrecht erhalten ist, nichts geändert. Solche Protokollerklärung darf man als nichts anderes als eine nichtssagende politische Redewendung betrachten.[18])

Wenn Stern[19]) und Vidal[20]) die Beseitigung der Kündigung des Vermieters leugnen, so wissen sie für ihre Ansicht doch keinen stichhaltigen Grund anzugeben. Wenn sie als Begründung angeben, daß die Kündigung doch wirksam sei, also nicht beseitigt sei, wenn der Mieter mit ihr einverstanden sei, sich also auf sie einlasse, sein Einverständnis mit ihr ausdrücklich zu erkennen gebe, so erklärt Stern[21]) selbst des weiteren, daß dann „eigentlich" darin eine vereinbarte Vertragsaufhebung liege. Es liegt jedoch nicht nur „eigentlich", sondern unbedingt rechtlich hier ein Mietaufhebungsvertrag vor, wobei die Kündigung die Offerte des Vermieters zur Eingehung des Mietbeendigungsvertrages, die Einverständniserklärung des Mieters die Annahme der Offerte darstellt.[22])

Aus der Erwägung heraus, daß das Mieteinigungsamt der Entlastung bedürfe, daß die Erledigung der Klage auf Räumung und wegen sonstiger Mietstreitigkeiten bereits bei den ordentlichen Gerichten liege, bei denen

---

[15]) So auch Bericht des Ausschusses für Siedlungs- und Wohnungswesen des vorl. Wirtschaftsrats. Drucksache Nr. 251, 1920/22 S 2.

[16]) Vgl. Bericht 251 S. 8.

[17]) Vgl. Reichstagsaktenstück 5632 S. 6410.

[18]) So auch Genthe 1923 S. 18, 28, Brumby 1923 S. 6

[19]) Vgl. Stern 1923 S. 13.

[20]) Vgl. Vidal S. 2.

[21]) Vgl. Stern 1923 S. 13

[22]) So auch Kiefersauer 1924 S. 23, Brumby 1923 S. 7.

die genügende Beweiserhebung, Klarstellung des Tatbestandes sichergestellt sei, läßt der Gesetzgeber die Erledigung dieser Mietaufhebungsklage gemäß § 1 den ordentlichen Gerichten übertragen.[23])

Die Aufhebungsklage stellt somit eine in das Mietrecht neu eingeführte Klage[24]) dar. Sie ist völlig verschieden von der Räumungsklage, sie ist eine Rechtsgestaltungsklage.[25]) Diese schafft unmittelbar Recht, die Beendigung des Mietverhältnisses durch ein Gestaltungsurteil, während die Räumungsklage, die bereits die durch die Kündigung vollzogene Beendigung des Mietverhältnisses voraussetzt, nur eine einzelne Rechtsfolge der Beendigung, die Räumung, geltend macht.[26])

Da das Aufhebungsurteil an sich nur die Wirkung hat, die nach Gesetz oder Vertrag zulässige Kündigung zu ersetzen, muß eine besondere Vorschrift noch aussprechen, daß der gekündigte Mietraum an den Vermieter herauszugeben ist. Dies bestimmt § 5 Abs. 3 Satz 1. Dies ist ohne Antrag im Urteil vom Gericht auszusprechen.[27]) Gemäß § 13 kann die Klagbegründung bis zum Schlusse der mündlichen Verhandlung, auf welche das Urteil ergeht, geändert werden, in der Berufungsinstanz nur in dem dort beschränkten Umfange.

Die Frage, ob die Zwangsvollstreckung, die Vornahme der Räumung, von der Hinterlegung der im Urteil dem Mieter zugesprochenen Umzugskosten, bezw. von der Sicherstellung eines Ersatzraums abhängig zu machen ist, ordnen die §§ 4 Abs. 4—6 und 6.

Ausgeschaltet wird im Prozeßverfahren der Aufhebungsklage die Frage des Vorhandenseins eines Ersatzraums zur Zeit der Vollstreckung, der Vornahme der Räumung. Sie gehört nicht in das Verfahren der Durchführung der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern ist erst nach Erlaß des Urteils im Zusammenhang mit der Zwangsvollstreckung zu regeln.[28])

In gewissem Umfang bleibt das Gericht in der Vollstreckungsinstanz mit der Sache noch befaßt. Die vollstreckbare Ausfertigung des Aufhebungs- oder Räumungsurteils, dessen Vollstreckung nach den §§ 6 und 27 von der Sicherung eines Ersatzraums abhängt, darf gemäß § 16 nur auf Anordnung des Prozeßgerichtsvor-

---

[23]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 157.
[24]) So auch Ebel 1923 S. 19, 1927 S 4.
[25]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 156.
[26]) So auch RG. Z. Bd. 113 S. 51, RG. Urteil v. 27. 4. 1926, Zeitschrift „Einigungsamt" S. 486.
[27]) so auch Krüger-Herbot 1927 S. 199, Hertel 1926 S. 86
[28]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 150

sitzenden erteilt werden und zwar von diesem erst dann, wenn der Vermieter nachgewiesen hat, daß für den Mieter ein geeigneter Ersatzraum sichergestellt ist. Die Zwangsvollstreckung darf gemäß Abs. 3 erst beginnen, wenn die vollstreckbare Ausfertigung mindestens drei Tage vorher zugestellt ist.

Gemäß § 36 beschafft die Gemeinde durch das Wohnungsamt als ihr Organ den Ersatzraum. Da sie oft keinen genügenden Ersatzraum wird stellen können, wird die Zustimmung zur Vollstreckung oft nicht erteilt werden können.

Das Mieteinigungsamt hat nur in der Vollstreckungsinstanz tätig zu werden und zwar gemäß § 16 auch nur, wenn der Mieter mit dem ihm zugewiesenen Ersatzraum sich nicht zufrieden erklärt, um dann den Raum auf seine Eignung als Ersatzraum hin zu prüfen. Man übertrug dieses Nachverfahren zur Ueberprüfung des Ersatzraums nicht den Gerichten, da diese Entscheidung außerhalb des eigentlichen Tätigkeitsgebiets der Gerichte liegt.[29])

Die Ausübung des vertraglich vorbehaltenen Rücktrittsrechts des Vermieters gegen den Willen des Mieters ist gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 ausdrücklich beseitigt. Mit Recht erklärt Stern,[30]) daß die Bestimmung überflüssig erscheint mit Rücksicht darauf, daß die Aufhebung, sei es für die Zukunft durch Kündigung, sei es mit rückwirkender Kraft durch Rücktritt, allgemein schon im § 1 Abs. 1 geordnet ist.[31])

Das gesetzlich vorbehaltene Rücktrittsrecht des Vermieters ist aufrecht erhalten geblieben,[32]) (§§ 326, 361), und so auch für den Fall des Konkurses des Mieters vor Uebernahme der Räume.

Bei Konkurs des Mieters nach Uebernahme der Räume ist das gesetzliche Kündigungsrecht des Vermieters (§ 19 KO.) gemäß § 26 aufrecht erhalten geblieben. In diesem Fall kann der Vermieter die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung herbeiführen, die Räumungsklage in der Form des § 27 durchführen[33]) und die zwangsweise Räumung vornehmen, wobei gemäß § 27 die Zwangsvollstreckung möglicherweise von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig gemacht werden kann und die restlichen Bestimmungen des § 27

[29]) Vgl. Amtl. Begründung 1923 S. 162, Groß, Amtl. Stück 251 S. 6.
[30]) Vgl. Stern 1923 S. 16.
[31]) So auch Ebel 1923 S. 22.
[32]) So auch Kiefersauer 1924 S. 25.
[33]) So auch Brumby 1923 S. 110, Stern 1923 S. 93, Hertel 1926 S. 220.

zu beachten sind. Dieselbe Räumungsklage und Vornahme der Räumung im Sinne des § 27 steht dem Vermieter zu, falls das Mietverhältnis durch Kündigung des Mieters oder durch Vertrag zwischen Vermieter und Mieter eingetreten ist.[34])

Die Aufhebungsklage ist dem Vermieter gemäß § 1 in den Fällen der §§ 2—4 gegeben vorbehaltlich der §§ 19—26. Sonstige Aufhebungsgründe hat das Gesetz nicht bewilligt.

Den Rahmen der Aufhebungsgründe zur Anstrengung der Aufhebungsklage im Falle des § 2 bildet der § 2 Abs. 1. Wie die Amtliche Begründung [35]) mit Recht ausführt, hat die Vorschrift ihr Vorbild in der Bestimmung des § 553 BGB. Mit Rücksicht darauf, daß dem Vermieter das allgemeine Kündigungsrecht des § 564 BGB. genommen ist, zieht sie aber den Rahmen noch weiter und führt insbesondere den Aufhebungsgrund der „erheblichen Belästigung" neu in das Mietrecht ein.[36]) Sie will darunter in großen Zügen alle schweren Verletzungen der Rechte der dort bezeichneten Personen verstanden wissen.[37]) Die Belästigung darf, wenn sie als Aufhebungsgrund dienen soll, gemäß Abs. 2 vom Vermieter und dessen Hausstandspersonen nicht verschuldet sein. Die Ueberlassung des Mietraums an Dritte ist nicht in allen Fällen unbefugt, sondern gemäß § 29 in den Fällen, wo es sich um die Ueberlassung von Geschäftsraum handelt und ferner von Wohnraum, falls bei letzterem die Erlaubnis des Vermieters nicht durch die Erlaubnis des Mieteinigungsamts ersetzt ist.

Das Recht des Vermieters, die Aufhebung des Mietverhältnisses durch die Klage des § 2 Abs. 1 zu fordern, Abs. 2 und 3. Zur Entstehung des Anspruchs ist eine Abmahnung von seiten des Vermieters erforderlich und das entsteht und erlischt nach den Bestimmungen des § 2 vertragswidrige Verhalten muß trotz Abmahnung vom Mieter fortgesetzt werden oder die mögliche Abhilfe zu schaffen von ihm unterlassen sein. Von einer Mahnung sieht das Gesetz ab, wenn die Verletzung der Pflichten so schwerwiegend ist, daß dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist.

Die Aufhebungsklage des Vermieters ist nach § 3 gegeben bei Verzug des Mieters mit der Zahlung des Mietzinses in dem dort bestimmten Mindestmaß. Dieses Min-

[34]) So auch Brumby 1923 S. 110, Stern 1923 S. 93, Hertel 1926 S 220.
[35]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 174.
[36]) wie zu 34. S. 175.
[37]) wie zu 35.

destmaß weicht von dem des § 554 BGB ab, in welchem Falle dem Vermieter ein sofortiges Kündigungsrecht bei Rückstand der Miete oder eines Teils für zwei aufeinander folgende Termine eingeräumt war.

Für die Berechnung des Verzugsbetrages kommt es dabei auf die Zeitabschnitte der Entrichtung des Mietzinses an, während im Falle des § 565 BGB. die Feststellung des Kündigungstermins aus den Zeitabschnitten sich ergibt, nach welchen der Mietzins bemessen ist.

Bei nur einmaligem Rückstand kann die Aufhebungsklage nicht sofort erhoben werden. Hier ist vielmehr der Ablauf der im § 3 Abs. 1 Satz 2 vorgeschriebenen Wartezeit nötig.

Die Entstehung des Gesetzes fällt in die Zeit des deutschen Währungsverfalls. Monatlich schnellte damals die gesetzlich zu zahlende Mietemarkzahl in die Höhe. Um den Mieter anzuhalten, die weitere Geldentwertung für seine Mietzahlung nicht auszunutzen,[38]) ordnet der § 3 Abs. 1 Satz 3 an, daß der Mieter bei sonst drohender Aufhebungsklage keinen Rückstand an Miete entstehen lassen darf, der das Doppelte der ersten nicht oder unvollständig gezahlten Monatsmiete ausmacht. § 30 verkürzt im Interesse des Vermieters die Entrichtungszeitabschnitte.

§ 3 Abs. 2 stellt in der Zeit der sich überstürzenden wirtschaftlichen Verhältnisse und der sich stets ändernden gesetzlichen Mietefestsetzung einen berechtigten Schutz des sich entschuldbar versehenden Mieters dar.

§ 3 Abs. 3 bildet eine Erweiterung des hier verwandten § 554 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BGB. Diese Bestimmung gestattet eine Befriedigung oder Aufrechnung durch den Mieter bis vor dem Erlasse des Urteils zur Vermeidung der Aufhebung. Im Falle der Aufhebungsklage muß die bereits erhobene Klage durch Urteil abgewiesen werden.

Streitig ist, ob der Erlaß des Urteils erster oder zweiter Instanz gemeint ist. Stern[39]) meint, daß dabei grundsätzlich nur das Urteil erster Instanz gemeint sein könne. Wenn das Urteil erster Instanz auf Aufhebung erkannt habe, könne eine nachträgliche Befriedigung des Vermieters in zweiter Instanz das Aufhebungsurteil erster Instanz nicht zur Abänderung bringen. Anders sei es, wenn die Klage in erster Instanz abgewiesen sei und der Vermieter Berufung eingelegt habe. Hier sei die Befriedigung vor dem Erlaß des Urteils zweiter Instanz vom Berufungsgericht zu berücksichtigen.

[38]) So auch Krüger-Herbot 1927 S. 194.
[39]) Stern 1923 S. 33.

Doch eine solche Auslegung findet nirgends eine Stütze. Es entspricht dem Wortlaut des Gesetzes: „vor dem Erlasse des Urteils“ und der amtlichen Begründung,[40]) welche die Auslegung des Willens des Gesetzgebers darstellt, daß der Mieter auch in zweiter Instanz noch in jedem Falle ein klageabweisendes Urteil durch Zahlung oder Aufrechnung vor dem Erlaß des Urteils zweiter Instanz erzielen kann.[41])

Der § 4 gewährt dem Vermieter die Aufhebungsklage bei dringendem Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraums unter gewissen Umständen.

Er fordert, daß das Interesse des Vermieters ein dringendes, also schwerwiegendes sein muß, welches die baldige Lösung fordert aus besonderen Gründen, die in der Person des Vermieters liegen, sei es persönlicher, geschäftlicher oder sonstiger Art.[42]) Nach § 4 Abs. 1 Satz 4 kann der Vermieter dabei seine Aufhebungsklage nicht allein damit begründen, daß er beabsichtige, den Raum für seine Zwecke zu gebrauchen oder ihn seinen Angehörigen zum Gebrauch zu überlassen.

Der § 4 stellt Aufhebungsgründe auf, welche dem Mietrecht des BGB. unbekannt sind, dort in den normalen Friedensjahren auch nicht erforderlich waren, da der Vermieter bei kündbarem Mietvertrage diesen durch Kündigung zur Beendigung bringen, den Mietraum erlangen konnte, falls er seiner bedurfte.

Im § 4 Abs. 2 handelt es sich um die Klage auf Aufhebung des ganzen Mietverhältnisses,[43]) welche das Gericht durch eine Umgestaltung des Mietverhältnisses, durch eine Teilaufhebung, erledigt.[44]) Auch solche war dem bisherigen Mietrecht unbekannt.[44])

§ 4 Abs. 3 bewilligt dem weichenden Mieter billigerweise in gewissen Fällen Umzugskosten, deren Ersatzpflicht durch den Vermieter gemäß Abs. 4 im Aufhebungsurteil auszusprechen ist und die auf Antrag des Mieters auf Sicherstellung dem Betrage nach in Höhe der mutmaßlichen Kosten des Umzuges festzusetzen sind.

Im Falle des § 35 Abs. 1 erleichtert der Gesetzgeber dem Vermieter die Aufhebungsklage aus § 4. Hier wird ihm gegen ins Deutsche Reich nach dem 1. 1. 1914 Zugewanderte eine erleichterte Aufhebungsklage und Vor-

[40]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 180.
[41]) So auch Hertel 1925 S. 48, Genthe 1923 S. 53.
[42]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 181.
[43]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S. 182.
[44]) So auch Kiefersauer 1921 S. 5, Mittelstein JW. 1919 S. 976.

nahme der Räumung gegeben, ausgenommen im Falle des § 35 Abs. 2.

Der Zeitpunkt, zu welchem die Aufhebung (Beendigung des Mietverhältnisses) stattfindet, ist gemäß § 5 Abs. 2 im Aufhebungsurteil vom Gericht festzusetzen. Da das Aufhebungsurteil gewissermaßen der Kündigung gleichsteht,[45]) an sich nur die Wirkung hat, die nach Gesetz oder Vertrag zulässige Kündigung zu ersetzen, so muß also noch eine besondere Bestimmung im Urteil aussprechen, daß der Mietraum vom Mieter dem Vermieter herauszugeben ist.[46]) Der Räumungsbefehl, die Verurteilung des Mieters zu räumen, den Mietraum an den Vermieter herauszugeben, ist im Aufhebungsurteil, und zwar auch ohne Antrag des Vermieters, gemäß Abs. 3 auszusprechen.[47]) Ein Aufhebungsurteil ohne solchen Räumungsbefehl kann nicht vollstreckt werden.[48]) Ergänzung des Urteils ist nach § 321 ZPO. möglich. Dabei läßt die weitere Gesetzesbestimmung des § 5 den § 721 ZPO., welcher bestimmt, daß auf Antrag des Mieters vor dem Schluß der mündlichen Verhandlung, auf welche das Urteil ergeht, bei einem Urteil auf Räumung einer Wohnung das Gericht eine angemessene Räumungsfrist gewähren kann, unberührt.

Durch das rechtskräftige Aufhebungsurteil erfolgt also nicht nur die Beendigung des Mietverhältnisses zu dem dort festgesetzten Termin, sondern wird dem Vermieter auch ein Titel zur Vornahme der Räumung in die Hand gegeben.

Gemäß § 5 Abs. 1 kann im Falle der §§ 2 und 3, wo die Aufhebungsgründe auf seiten des Mieters liegen, eine sofortige Aufhebung erfolgen. Im Falle des § 4, wo die wichtigen Gründe bei dem Vermieter liegen, ist die Aufhebung erst für den Zeitpunkt zulässig, der sich aus dem Vertrage oder nach § 565 BGB. ergibt.

Der zwangsweisen Vornahme der Räumung stellen sich jedoch noch verschiedene Gesetzesbestimmungen hindernd in den Weg.

§ 4 Abs. 4—6 ordnet an, daß auf Antrag des Mieters die Sicherstellung der Umzugskosten durch den Vermieter durch Hinterlegung vor Beginn der zwangsweisen Räumung im Urteil anzuordnen ist.

[45]) So auch Ebel-Lilienthal 1926 S. 63.
[46]) So auch Krüger-Herbot 1927 S. 199.
[47]) So auch Ebel-Lilienthal 1926 S. 65.
[48]) So auch Hertel 1926 S. 87, Ebel-Lilienthal 1926 S. 65.

§ 6 sichert dem Mieter in den Fällen des § 4 Abs. 1 einen für seine Wohn- und Geschäftsbedürfnisse angemessenen Ersatzraum. In den Fällen der §§ 2, 3 und 4 Abs. 2 ist es in das billige Ermessen des Gerichts gestellt, ob es dem Mieter einen ausreichenden Ersatzraum zubilligen will.

In allen diesen Fällen ist also die zwangsweise Räumung aus dem Aufhebungsurteil in dem Urteilstenor von der vorherigen Sicherstellung des Ersatzraums abhängig zu machen.

Die Vollstreckungsklausel darf gemäß § 16 von dem Gericht dem Vermieter zur zwangsweisen Räumung aus dem rechtskräftigen Aufhebungsurteil mit Ersatzraumsicherung erst erteilt werden, wenn der behördliche Nachweis vom Vermieter erbracht ist, daß die Ersatzraumfrage in der in § 16 und § 36 vorgeschriebenen Weise gelöst ist.

Nach Rechtskraft des Aufhebungsurteils, welches dem Mieter einen Ersatzraum oder Ersatz der Umzugskosten sichert, kann gemäß § 6 Abs. 4 der Vermieter auf seine Klage hin von diesen Beschränkungen der zwangsweisen Räumung aus dem Urteil befreit werden, wenn zu dieser Zeit Tatsachen eintreten, welche die Aufhebung des Mietverhältnisses nach §§ 2 oder 3 rechtfertigen würden.

Von der Zeit der Rechtskraft des Urteils bis zur Räumung leben die Parteien zueinander gemäß § 6 Abs. 3 in einem mietähnlichen Verhältnis. Sie haben gegeneinander dieselben Rechte und Pflichten wie aus einem Mietverhältnis.

Zu betrachten sind noch die Fälle der §§ 19—26, welche der § 1 für die Aufhebung des Mietverhältnisses als noch besonders zu regelnde Fälle bezeichnet. Auch hier gilt grundsätzlich für die Beendigung des Mietverhältnisses und die Durchführung der Räumungsklage die Aufhebungsklage und für die Vornahme der Räumung die Zwangsvollstreckung aus dem Aufhebungsurteil nach den Schutzvorschriften. Nur soweit hier ausnahmsweise das Kündigungsrecht des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses und demnach die Durchführung der Räumungsklage und Vornahme der Räumung aus dem Räumungsurteil ausdrücklich zugelassen sind, kommt diese Art der Beendigung des Mietverhältnisses und des Verfahrens zur Räumung zur Anwendung. Die Räumungsklage ist jedoch selbst in diesen Fällen in der Form des § 27 durchzuführen,[49]) das Räumungsurteil kann die

[49]) So auch Stern 1923 S. 93, Brumby 1923 S. 110.

Zwangsvollstreckung gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraums abhängig machen.

§ 19 hält das Kündigungsrecht der Parteien nach § 569 BGB. bei dem Tode des Mieters aufrecht. Es wird für Räume im Umfange des Abs. 4 dem Vermieter jedoch dieses Kündigungsrecht gegenüber Hausstandsangehörigen des verstorbenen Mieters in folgenden Ausnahmefällen genommen:

1. falls ein zum Hausstand gehöriger erbberechtigter Ehegatte oder volljähriger Verwandter bis zum zweiten Grade als Erbe vorhanden ist (Abs. 1 Satz 2). Ein solcher Erbe ist gegen die Kündigung des Vermieters geschützt. Zur Beendigung des Mietverhältnisses muß hier die Aufhebungsklage vom Vermieter erhoben werden;
2. falls hausstandsangehörige Familienmitglieder, die allerdings nicht Erbe,[50]) aber Ehegatte oder volljährige Verwandte bis zum zweiten Grade des verstorbenen Mieters sind, vorhanden sind (Abs. 2 Satz 1). In diesem Fall treten bei Kündigung des Vermieters gegenüber den Erben oder bei Kündigung der Erben jenen gegenüber solche hausstandsangehörige Familienmitglieder in das Mietverhältnis als Mieter ein. Kraft Gesetzes wird hier ein Mietverhältnis zwischen Vermieter und diesen Familienangehörigen begründet, dessen Inhalt sich nach dem Inhalt des gekündigten Mietverhältnisses richtet.[51]) Zur Beendigung des Mietverhältnisses ist auch hier nur die Aufhebungsklage zulässig.

Durch § 19 Abs. 3 Satz 1 wird die Räumungsklage des Erben als Mieter[52]) eingeschränkt. Schützt Abs. 2 gewisse Familienangehörige gegen den Vermieter, so stellt Abs. 3 einen Schutz gegen den Erben als Mieter für gewisse Familienmitglieder auf.

Nach § 1969 BGB. stand früher jedem Erben der Anspruch auf Räumung gegen Familienangehörige, die nicht Erben sind, im dortigen Rahmen zu. Nach § 19 Abs. 3 Satz 1 sind alle hausstandsangehörigen Familienmitglieder des Mieters, die nicht Erben sind, für den Fall der Nichtkündigung des Mietverhältnisses seitens des Mieters oder der Erben (also der Fortsetzung des Mietverhältnisses) gegen den Herausgabeanspruch des Erben, soweit er nicht Familienangehöriger des Mieters ist (also gegen dessen Räumungsklage) geschützt. Dieser Erbe kann

[50]) So auch Brumby 1923 S. 95, Stern 1923 S. 78.
[51]) So auch Kiefersauer 1924 S. 76.
[52]) So auch Brumby 1923 S. 96.

von solchen Familienangehörigen die Räumung nur unter den Umständen und in der Form verlangen, wie sonst der Vermieter, nämlich nach den Vorschriften der Aufhebungsklage. Im Falle der Räumungsklage findet für diese und die Zwangsvollstreckung der § 27 Anwendung.

In dem Falle des § 20, wo neben dem Mietverhältnis ein zwischen den Parteien eingegangenes Dienst- oder Arbeitsverhältnis läuft, ohne welches der Mietvertrag nicht abgeschlossen wäre, ist bestimmt, daß die Bestimmungen der Aufhebungsklage §§ 1—19 Geltung haben sollen, und zwar auch über die Beendigung des Dienst- und Arbeitsverhältnisses hinaus. Es wird hier also auch nach diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis kraft Gesetzes fortgesetzt.[56]) Das Kündigungsrecht des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses und das Recht zur Durchführung der Räumungsklage besteht weder während noch nach Aufhebung des Arbeitsverhältnisses. Die Aufhebungsklage ist an ihre Stelle gesetzt.

Ausnahmsweise soll gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 dies nicht gelten, falls der Mieter das Arbeitsverhältnis gelöst hat, ohne gesetzlich begründeten Anlaß dazu von seiten des Vermieters zu haben oder falls der Mieter zu der von dem Vermieter erfolgten Auflösung durch sein Verhalten solchen Anlaß gegeben hat. In diesen Fällen ist also ausnahmsweise dem Vermieter das Kündigungsrecht zur Beendigung des Mietverhältnisses und das Recht zur Durchführung der Räumungsklage in der Form des § 27 unter besonderer Beachtung des Abs. 2 Satz 2 gewährt.

§ 21 behandelt die reinen Dienst- und Arbeitsverhältnisse, bei denen der Raum nicht vermietet, sondern lediglich überlassen ist mit Rücksicht auf das Dienst- und Arbeitsverhältnis und die Ueberlassung einen Teil der Vergütung für die Leistungen darstellt. Auch in diesen Fällen des reinen Besitzverhältnisses soll nach Auflösung des Arbeitsverhältnisses der im § 20 aufgestellte Mieterschutz für den Rauminhaber gelten. Der Fall liegt, da es sich hier nicht um ein Mietverhältnis handelt, an sich außerhalb des Rahmens der Untersuchungen. Er sei aber hier zur Uebersicht und zum Verständnis der Fälle der §§ 19—26, in denen die Aufhebungsklage teilweise Geltung haben soll, kurz angegeben.

Der § 22 gewährt in den Fällen der §§ 20 und 21, in denen die §§ 1—19 auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses Geltung haben, eine erleichterte Aufhebungsklage aus § 4. Er erklärt, daß zur Begründung solcher Klage ausreichend ist, daß der Kläger nachweist,

[56]) So auch Kiefersauer 1924 S. 81.

daß er aus besonderen Gründen, insbesondere für den Nachfolger im Dienst- und Arbeitsverhältnis, den Raum dringend braucht.

Die zwangsweise Vornahme der Räumung aus dem Aufhebungsurteil wird hier durch die Bewilligung eines angemessenen Geldbetrages anstatt eines Ersatzraums nach § 6 für den Mieter erleichtert.

Für Werkwohnungen, d. h. Räume, die gemäß § 23 von dem Inhaber eines Betriebes zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes errichtet sind, gibt diese Bestimmung für den Fall, daß solche Räume an einen Betriebsfremden vermietet[54]) sind, für einen Angehörigen des Betriebs aber dringend gebraucht werden, dem Vermieter eine Aufhebungsklage, welche eine Erleichterung der Klage aus § 4 darstellt. Für die Vornahme der Räumung aus dem Aufhebungsurteil wird dem Vermieter hier nicht nur die Vergünstigung Geld anstatt Ersatzraum gegeben, es ist hier vielmehr auf einen Geldbetrag nur zu erkennen, wenn die Nichtbewilligung eine unbillige Härte gegen den Mieter darstellen würde.

Die Untermietverhältnisse stehen gemäß § 24 auch unter dem Schutz der §§ 1—19. Der Schutz betrifft nur den Untermieter gegenüber seinem Untervermieter. Gegenüber dem Hauptvermieter genießt der Untermieter keinen Mieterschutz, da zwischen diesen kein Vertragsverhältnis besteht.[55]) Dem Vermieter gegenüber teilt also der Untermieter das Schicksal des Hauptmieters.[56]) Auf die Untermietverhältnisse findet also die Aufhebungsklage Anwendung. Sie können aber vom Untervermieter an Stelle des Vorbringens des im § 4 bezeichneten Aufhebungsgrundes durch den Nachweis eines begründeten Interesses an der Erlangung des Mietraums in dem dort umschriebenen Umfange zur Beendigung gebracht werden.

Die Vornahme der Räumung aus dem Aufhebungsurteil erleichtert der § 24 dahin, daß hier kein angemessener Ersatzraum zugebilligt werden muß, sondern lediglich ein ausreichender Ersatzraum dem Untermieter billigerweise gewährt werden kann.

Diese Erleichterung der Aufhebungsklage und der zwangsweisen Räumung aus dem Urteil wird dem Vermieter nicht gewährt im Falle des § 24 Abs. 1 Satz 3.

[54]) So auch Brumby 1923 S. 105, Genthe 1923 S. 167, Hertel 1925 S. 143.

[55]) So auch RG.Z. 110 S. 124, Krüger-Herbot 1927 S. 224, Stern 1926 S. 191, Hertel 1926 S. 213.

[56]) So auch Meyerowitz 1927 S. 113.

Der bereits oben behandelte § 25 läßt die §§ 1—19 auf Räume für besondere Zwecke wie Ausstellungsräume, Markthallen, die zu einem vorübergehenden Zweck vermietet sind, keine Anwendung finden. Das Mietverhältnis kann also hier durch die Kündigung des Vermieters zur Beendigung gebracht, die Räumungsklage gemäß § 27 und die zwangsweise Räumung ohne Ersatzraum von ihm durchgeführt werden.

§ 26 läßt das dem Vermieter gemäß § 19 KO. zustehende Kündigungsrecht bestehen. Der Vermieter kann also in diesem Falle die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung und die Räumungsklage und zwangsweise Räumung durchführen.

§ 31 gewährt dem Vermieter die größte Freiheit. Bei nicht angezeigtem oder nicht genehmigtem Mietvertrage kann der Mieter aus dem Mietvertrage keine Rechte herleiten. Der Mieter kann hier im Wege der Räumungsklage ohne Ersatzraum aus den Mieträumen entfernt werden ohne Anwendung des § 27.

In den Fällen, wo die Aufhebung des Mietverhältnisses im Sinne der §§ 1—4 nicht in Betracht kommt und somit für die Aufhebungsklage und Zwangsräumung die §§ 5—18 keine Anwendung finden, kann der Vermieter selbstverständlich die Räumungsklage und Zwangsräumung vornehmen. Aber es muß, wie bereits oben hervorgehoben, die Räumungsklage in der Form des § 27 erfolgen. Die Zwangsvollstreckung kann dabei gemäß § 27 von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig gemacht werden. In Betracht kommen für diese Art der Aufhebung des Mietverhältnisses die Fälle: [57])

1. Kündigung des Mieters,
2. gesetzliches Rücktrittsrecht,
3. vertragliche Aufhebung,
4. Kündigung des Vermieters auf Grund der §§ 19, 25, 26,
5. Räumungsverlangen des Vermieters gegenüber Familienangehörigen des Mieters, § 19,
6. Räumungsverlangen des Arbeitgebers gemäß §§ 20, 21.

Die §§ 32 und 33 regeln die Fälle, in denen trotz Abschlusses eines Mietvertrages grundsätzlich die Mieterschutzbestimmungen der §§ 1—31 für den Mieter keine Anwendung finden, also die Kündigung des Vermieters

[57]) Vgl. Kiefersauer 1924 S. 89.

zur Beendigung des Mietverhältnisses, die Räumungsklage und Vornahme der Räumung ohne Beschränkung des § 27 ihre Anwendung finden.

Im Falle des § 32 ist dem Reich und den Ländern für Gebäude und Gebäudeteile, die in ihrem Eigentum oder in ihrer Verwaltung stehen, (gleichgültig, ob sie diese Gebäude selbst errichtet haben oder nicht, ob die Räume vom Voreigentümer oder von ihnen überlassen sind, ob die Gebäude vermietet oder nur zum Gebrauch überlassen sind, ob die Gebäude zur Zeit bestimmten Zwecken dienen oder etwa anders verwandt werden), auf jeden Fall aber dazu bestimmt sind, entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Verwaltung zu dienen, Mieterschutzfreiheit von den §§ 1—31 gegeben. Kündigung des Vermieters und Räumungsklage ohne Anwendung des § 27 sind daher hier gegeben.

Lediglich die Zwangsvollstreckung ist hier von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig zu machen, über dessen Eignung die vorgesetzte Behörde im Sinne des § 32 Abs. 2 zu entscheiden hat. Der Rauminhaber kann unter den dort gegebenen Voraussetzungen Umzugskosten fordern. Ausnahmen davon geben Abs. 2 Satz 4 und Abs. 3.

Dieselben Rechte sind gemäß Abs. 4 den Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts und den dort aufgeführten Anstalten und Stiftungen und Organisationen als Vermieter oder Ueberlasser gegeben, soweit sie die Räume für eigene Zwecke dringend brauchen.

Auf Neubauten oder durch Um- und Einbauten neugeschaffene Räume, die vor dem 1. 7. 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden, finden die Schutzbestimmungen der §§ 1—31 gemäß § 33 ebenfalls keine Anwendung. Kündigung des Vermieters, Räumungsklage und zwangsweise Räumung sind hier also gegeben.

Dieselben Rechte auf Kündigung und Räumung stehen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 in Alt- oder Neubauten solchen Genossenschaften und Gesellschaften als Vermieter zu, deren Zweck ein gemeinnütziger ist und die im übrigen den im § 33 näher angegebenen Bestimmungen genügen.

Unter die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes gestellt sind gemäß Abs. 3 Neubauten, die mit Zuschüssen aus solchen Mitteln erbaut sind, die für die Wiederherstellung der in den Kriegszeiten zerstörten Gebiete

bereitgestellt sind. Der Aufhebungsklage und den Zwangsvollstreckungsbeschränkungen des Mieterschutzgesetzes sind solche Neubauten also unterworfen.

Aus dieser Regelung der Beendigung des Mietverhältnisses und Räumung gemäß dem Mieterschutzgesetze ergeben sich daher drei Klagen: [58])

1. die Aufhebungsklage der §§ 1 ff.,
2. die erschwerte Räumungsklage des § 27,
3. die gewöhnliche Räumungsklage der §§ 31—33 usw.

In den Bestimmungen der §§ 34 und 52 sieht das Gesetz noch die mögliche Anordnung der obersten Landesbehörde (mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers) vor, den Vermieter gänzlich oder teilweise von den Schutzbestimmungen der §§ 1—31 gegenüber gewissen Mietern (§ 34), bezw. bestimmte Arten von Mieträumen oder Mieträume gewisser Gemeinden von den Bestimmungen der §§ 1—36 (§ 52) zu befreien.

Im Falle des § 52 soll das Gericht lediglich die Zwangsräumung aus dem Urteil im Falle der Billigkeit von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig machen können.

Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, daß, im Gegensatz zu den früheren Mieterschutzverordnungen (§ 5a), eine landesrechtliche Erweiterung der Schutzbestimmungen ausgeschlossen, eine Beschränkung der für das ganze Deutsche Reich zwingenden Schutzvorschriften in ihrer sachlichen Ausdehnung durch landesrechtliche Regelung aber zulässig ist.[59]) Die Einheit des Mieterschutzes im Deutschen Reich, der Bestimmungen über die Kündigung des Vermieters, über die Durchführung der Räumungsklage und über die Räumung ist also durch dieses Gesetz nicht gewährleistet.

Eine einschneidende Aenderung der Bestimmungen 24.12.1923
über den Mieterschutz bei Neubauten brachte die Verordnung vom 24. 12. 1923. Sie stellt den obersten Landesbehörden anheim, Neubauten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet sind, unter den Mieterschutz der §§ 1—31 zu stellen.

Darüber, was unter „Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln" zu verstehen ist, insbesondere darüber, ob Gebäude, die mit gering verzinslichen Hauszinssteuerdarlehen erbaut sind, zu ihnen zu rechnen sind,[60]) entspann sich bei der nicht klaren Fassung der Verordnung in der Literatur bald Streit.

[58]) Vgl. Stern 1923 S. 92, 1926 S. 196, Krüger-Herbot 1927, Hertel 1928 S. 623, Ebel-Lilienthal 1928 S. 223.
[59]) Vgl. Kiefersauer 1924 S. 12, 130.

Der preußische Minister für Volkswohlfahrt erläutert durch seinen Erlaß vom 2. 8. 1924[61]) für Preußen, welches durch Verordnung vom 7. 4. 1924[62]) von der Bestimmung des § 33 Gebrauch machte, aber dort ebensowenig wie der § 33 angab, was als Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln anzusehen ist, diesen letzteren Begriff. Er gibt dort genau an, welche „Darlehen und Baukostenzuschüsse" zu den „Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln" im Sinne der Verordnung vom 7. 4. 1924 zu rechnen sind. Insbesondere erklärt er, daß hierzu die aus dem Aufkommen der Hauszinssteuer gewährten, gering verzinslichen hypothekarisch gesicherten Darlehen gehören, nicht dagegen die aus Mitteln der produktiven Erwerbslosenfürsorge gegebenen Darlehen und Zuschüsse. Auf Neubauten oder Um- und Einbauten von Gesellschaften und Genossenschaften im Sinne des § 33, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln erbaut seien, finde die Verordnung vom 7. 4. 1924 keine Anwendung.

Dieser Erlaß ist natürlich für die Gerichte nicht bindend. Der Minister kann dem Gesetz keine andere Deutung beilegen, als dessen Sinn es erlaubt.[63]) Auffallend ist, daß hier von Zuschüssen und Darlehen die Rede ist, während das Reichsgesetz nur von Zuschüssen spricht. Der Minister behandelt demnach etwas anderes als das Reichsgesetz.[64])

Brumby[65]) meint, daß die Einbeziehung von Neubauten mit Hauszinssteuerhypotheken in den Mieterschutz durch die Novelle vom 24. 12. 1923 geschehen sei, und zwar mit Recht, weil die vom Marktgeschäft abweichenden Darlehnsbedingungen zuschußartigen Charakter hätten.

Der Begriff „Zuschuß aus öffentlichen Mitteln" ist aus der Verkehrsanschauung zu bestimmen. Von Zuschuß spricht man dort nur bei einer unentgeltlichen[66]) unverzinslichen Zuwendung, höchstens bei einem rückzahlbaren oder unverzinslichen Darlehen. Das im preußischen Ministererlaß unter den Begriff „Zuschuß" gefaßte, aus dem Hauszinssteueraufkommen gegebene Darlehen ist jedoch sowohl verzinslich als auch rückzahlbar. Allerdings ist der Zinsfuß ein billigerer als im

[60]) So auch Brumby 1920 S. 158 Anders Hertel 1926 S. 268, Ruth 1926 S. 93, Vidal 1926 S. 167, Stern 1926 S. 226.
[61]) Abgedruckt bei Hertel 1926 S. 417.
[62]) Ges. S. 1924 S. 220
[63]) So auch Stern 1926 S. 226, Vidal 1926 S. 167.
[64]) So auch Stern 1926 S. 220.
[65]) Brumby 1926 S. 158, so auch Kiefersauer 1924 S. 162.
[66]) So auch Hertel 1926 S. 268, Stern 1926 S. 226, Ruth 1926 S. 93, Vidal 1926 S. 167.

freien Verkehr, aber das Darlehen ist rückzahlbar, wenn auch auf lange Sicht gegeben. Die ministerielle Auslegung des Begriffs Hauszinssteueraufkommendarlehen als Zuschuß aus öffentlichen Mitteln widerspricht also der herrschenden Verkehrsauffassung.[67])

Aber nicht nur dies. Sie widerspricht auch dem offenbaren Willen des Gesetzgebers. Es ist nicht anzunehmen, daß dieser wegen einer Zuwendung von solch geringem Umfange, wie die Besorgung eines billigen Darlehns es darstellt, den Vermieter von Neubauten mit einer derartig schweren Belastung treffen will, wie der Mieterschutz sie für ihn darstellt. Der Gesetzgeber will die Neubautätigkeit fördern, daher die freie Wirtschaft solchen Gebäuden zusichern, welche unter schwierigeren Verhältnissen als in Friedenszeiten erbaut sind. Zu solchen Bauten gehören auch die mit Hauszinssteueraufkommendarlehen geschaffenen Neubauten. Die Zuschüsse stellen nur einen Teil der Baukosten dar, während der Erbauer noch den größeren Teil davon aus eigenen Mitteln aufwenden muß, um den Bau ganz zu bestreiten. Diese selbst aufgewandten Mittel muß der Erbauer in dem Dauerzustand der Geldknappheit mit einem erheblich höheren Zinsfuß als in Friedenszeiten verzinsen.[68])

Somit sind die verzinslichen Hauszinssteuerdarlehen keine Bauzuschüsse im Sinne des § 33 Abs. 3. Der Mieterschutz erstreckt sich somit nicht auf Neubauten, die mit Hilfe solcher Darlehen erbaut sind. Der Vermieter solcher Neubauten kann mithin die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung eintreten lassen, die gewöhnliche Räumungsklage und zwangsweise Räumung durchführen.

Zweifelhaft ist noch, ob Neubauten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln errichtet sind, auch noch nach deren Rückzahlung weiterhin unter Mieterschutz stehen.

Richtig bemerkt Hertel,[69]) daß die Billigkeit zur Verneinung dieser Frage zwinge. Tatsache ist aber, daß bei Beratung der Novelle vom 24. 12. 1923 der Antrag der Wirtschaftlichen Vereinigung auf Freistellen der Neubauten vom Mieterschutz im Falle der Rückzahlung eines bestimmten Hundertsatzes der Bauzuschüsse abgelehnt wurde.[70]) Tatsache ist ferner, daß ein Vertre-

[67]) wie zu 66.
[68]) So auch Kiefersauer 1924 S. 162, vgl. Brumby 1926 S. 158.
[69]) Vgl. Hertel 1926 S. 269.
[70]) wie zu 68.

ter der Regierung dazu bemerkte, daß, wenn der Neubau einmal durch Hergabe von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln dem Mieterschutz unterworfen sei, es dabei sein Bewenden haben müsse.[71]) Hieraus muß geschlossen werden, daß solche Neubauten trotz Rückzahlung der Zuschüsse dem Mieterschutz unterstellt bleiben.[72]) Den einzelnen Landesbehörden ist es ja gemäß § 52 überlassen, solche Neubauten billigerweise aus dem Mieterschutz herauszunehmen.

Die Ergänzung des § 30 Abs. *2* dahin, daß die oberste Landesbehörde im Falle der Geltung der gesetzlichen Miete anordnen kann, daß die Parteien berechtigt sind, die wöchentliche oder monatliche Mietzahlung zu fordern, stellt für den Vermieter die Verkürzung der Entrichtungstermine und somit eine Erleichterung der Aufhebungsklage aus § 3 dar.

29.6.1926 Die Novelle vom 29. 6. 1926 läßt das System des Mieterschutzgesetzes von 1923 unberührt.[73]) Sie stellt aber eine Abschwächung des Mieterschutzes in mehrfacher Hinsicht dar.

Die Beendigung des Mietverhältnisses durch Aufhebungsurteil ist beibehalten worden. Aber die Aufhebungsklage wird um weitere Fälle vermehrt bezw. erleichtert.

Die Aufhebungsklage aus § *2* wegen unbefugten Ueberlassens des Gebrauchs des Mietraums an einen Dritten ist um die Fälle vermehrt worden, in denen Räume, in welchen eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung nicht geführt wird, gegen den Willen des Vermieters untervermietet werden. Das Mieteinigungsamt kann hier die Erlaubnis des Vermieters nicht mehr ersetzen (§ 29).

Es hatte sich gezeigt, daß die Mieterschutzbestimmungen des § 3 von den Mietern zum Nachteil des Vermieters mißbraucht wurden. Der Mietzins wurde dem Vermieter lange vorenthalten, oder längere Zeit hindurch wurden unberechtigte Abzüge vom Mieter gemacht, ohne daß der Vermieter diesem arglistigen Verhalten durch Aufhebung des Mietverhältnisses wirksam entgegentreten konnte. So wurden dem Vermieter die Zahlung der Staats- und Gemeindeabgaben, die Instandsetzungsbeträge, die den Hauptbetrag des Mietzinses

[71]) wie zu 68.

[72]) So auch Vidal S. 166, Hertel 1926 S. 270, Brumby 1926 S. 227, Buchwald S. 46, Kiefersauer 1924 S. 162, KG. Urteil vom 1 2. 1926, JW 1926 S. 1136.

[73]) So auch Brumby 1926 S. 33, Krüger-Herbot 1927 S. 189.

ausmachen, vorenthalten, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Häuser gefährdet.[74])

Die Novelle des § 3 hilft dem ab. Sie setzt die zweimonatliche Verzugsfrist herab. Sie läßt bei Mietverträgen mit kürzeren als vierteljährlichen Zeitabschnitten die Aufhebungsklage bereits bei einem Mieterückstand zu, welcher den einmonatlichen Mietzins übersteigt. Bei einem Rückstand, der den Mietzinsbetrag für zwei Monate nicht erreicht, ist die Aufhebungsklage des gering fehlenden Mieters erst zwei Wochen nach Fälligkeit zulässig. Aus demselben Grunde ist, falls der Mietzins in vierteljährlichen oder längeren Abschnitten zu zahlen ist, die Aufhebungsklage bei Verzug mit einer Vierteljahresmiete erst zwei Wochen nach Fälligkeit zulässig.

Der Abs. 3 sieht, wie das Gesetz von 1923, eine billige Berücksichtigung der späteren Befriedigung des Vermieters während der Durchführung der Aufhebungsklage vor. Er beseitigt aber den Mißbrauch, den die Mieter mit der Bestimmung des früheren § 3 Abs. 3 durch Hinausschieben der Nichtzahlung bis in die zweite Instanz getrieben hatten. Die für den Aufhebungsprozeß noch zu berücksichtigende Befriedigung des Vermieters oder Aufrechnung ihm gegenüber wird auf die Zeit von zwei Wochen nach Erhebung der Aufhebungsklage, äußerstenfalls auf die Zeit bis zum Schlusse der mündlichen Verhandlung erster Instanz, auf welche das Urteil ergeht, verkürzt. Der Billigkeit halber hat der Mieter hier nach den Bestimmungen der ZPO. die Kosten des Verfahrens zu tragen. Zum Ausschluß von Zweifeln hat der § 3 Abs. 3 Satz 2 dies noch ausdrücklich hervorgehoben.

Der Billigkeit halber hat die Novelle im Abs. 3 die Aufhebungsklage ausgeschlossen, wenn der Verzug durch schuldlosen Irrtum des Mieters über das Bestehen seiner im Abs. 2 aufgeführten Rechte oder über die Höhe des Vertrages oder seine Fälligkeit entstanden ist.

Der Zusatz zu dem § 4 Abs. 1 und die Aenderung des Absatzes 2 bedeuten ebenfalls eine Erleichterung der Aufhebungsklage.

Der dringende Eigenbedarf des Vermieters an gewerblichen Räumen hat im Falle des Absatzes 1 Satz 4 den Interessen des Mieters vorauszugehen.[75]) Zugunsten des Vermieters will der neue Satz 5 im Falle des

[74]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 422.
[75]) So auch Brumby 1926 S. 76.

Abs. 1 [76]) die zu seinem Hausstand gehörigen Abkömmlinge nach Zahl und Lebensalter berücksichtigt wissen.

Der § 4 Abs. 2 läßt, während ein Mietverhältnis nicht teilweise gekündigt werden kann,[77]) die Teilaufhebungsklage unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 ausdrücklich zu.[78]) Gestattete die bisherige Bestimmung dem Vermieter nur die Aufhebungsklage hinsichtlich des ganzen Mietverhältnisses, gab sie dem Gericht die Befugnis, die Aufhebung eines solchen Mietverhältnisses durch Urteil auf einen Teil zu beschränken, so gibt die neue Bestimmung dem Vermieter, welcher kein Interesse an der gänzlichen Aufhebung des Mietverhältnisses hat, die Möglichkeit, die Aufhebungsklage auf einen Teil des Mietraums zu beschränken.[79]) Für den Vermieter bedeutet dieses Mühe- und Kostenersparnis. Gemäß § 92 ZPO. war bis dahin der Vermieter bei der Teilaufhebung vielfach mit einem Teil der Prozeßkosten belastet worden.[80])

Nach § 4 Abs. 2 Satz 2 ist die Befugnis des Gerichts, die vom Vermieter für alle Räume geforderte Aufhebung auf einen Teil zu beschränken, bestehen geblieben.[81])

Nach ausdrücklicher Bestimmung des Abs. 3 kann jetzt auch unter den Voraussetzungen des § 4 Abs. 1 der mit Räumen zusammen vermietete Hausgarten selbständig herausverlangt werden. Der Hausgarten, der an sich keinen „Mietraum" darstellt, genießt hiernach also auch Mieterschutz.[82]) Die aus obigem sich ergebenden Zweifel [83]) daran sind damit zerstreut.

Eine Abschwächung der Voraussetzungen für die Aufhebungsklage aus § 23 stellt die dortige Novelle dar. Der Begriff „Werkwohnung" wird hier erweitert. Auch für die Räume solcher Gebäude, welche vom Betriebsinhaber zur Unterbringung von Betriebsangehörigen vor dem 1. 7. 1918 zu Eigentum erworben oder gemietet sind, wird die Erleichterung aus § 23 für die Aufhebungsklage gegeben. Dem Betriebsinhaber wird dadurch Gelegenheit gegeben, im größeren Rahmen als bisher Betriebsfremde aus seinen Gebäuden zu entfernen, um dort Betriebsangehörige unterzubringen.

---

[76]) So auch Hertel 1926 S. 72.
[77]) Vgl. Stern 1926 S. 102.
[78]) So auch Amtliche Begründung 1926 S 426.
[79]) So auch Krüger-Herbot 1927 S. 197, Brumby 1926 S. 78.
[80]) So auch Amtliche Begründung 1926 S. 426.
[81]) So auch Ebel-Lilienthal 1926 S 58.
[82]) So auch Brumby 1926 S. 78, Vidal 1926 S. 10, Ruth 1926 S. 91, Hertel 1926 S. 78, Ebel-Lilienthal 1926 S. 58.
[83]) Vgl. Meverowitz 1926 S. 90, Vidal 1926 S 9.

Bereits im Jahre 1925 hatten die Länder größtenteils von der Zwangsbewirtschaftung und Zuweisung gewerblicher Räume und untervermieteter, namentlich möblierter Wohnräume abgesehen.[84]) Die Zuweisung solcher Ersatzräume war daher den Behörden unmöglich geworden. Somit war auch die Vollstreckung der Mietaufhebungsurteile über solche Räume mit der Ersatzraumklausel sehr erschwert worden.

Andererseits hatte es sich gezeigt, daß der Mieter, welchem ein Ersatzraum zugebilligt war, kein besonderes Interesse dafür erwies, keine besondere Mühe sich gab, andere Räume zu erlangen. Die Wohnungsämter versagten außerdem in der beschleunigten Zuweisung von Räumen zur Vollstreckung eines mit Ersatzraumklausel versehenen Aufhebungsurteils aus den §§ 2 und 3. Bei der vorhandenen Knappheit an Räumen, die durch die Zwangswirtschaft verstärkt wurde, konnten sie dem berechtigten Verlangen des Vermieters auf schnelle Entfernung des nichtzahlenden oder den Mietraum gefährdenden Mieters nicht nachkommen.[85]) Bei Vollstreckung aus § 4 Abs. 1, wo ausnahmslos die Sicherung eines unter Berücksichtigung der Wohn- und Geschäftsbedürfnisse des Mieters angemessenen Ersatzraums zu geschehen hatte, gestaltete sich diese daher ziemlich aussichtslos.[86]) Auch die Räumung der im § 32 bezeichneten Räume, die im Interesse der Allgemeinheit lag, zögerte sich in nicht zu verantwortender Weise hinaus.[87])

Somit war die Rechtsstellung des Vermieters durch das Abhängigmachen der Zwangsvollstreckung von der Sicherung eines Ersatzraums weit mehr geschmälert als durch die Aufhebungsklage.[88])

Die Novelle begegnet diesen Mängeln durch Abschwächung der Ersatzraumstellung.

Eine grundlegende Aenderung der Ersatzraumsicherung stellt die neue Fassung des § 6 dar. Die Stellung eines Ersatzraums für gewerbliche Räume läßt § 6 für den Regelfall fortfallen,[89]) nur ausnahmsweise läßt er solchen stellen. Die Stellung eines Ersatzwohnraums wird eingeschränkt. In keinem Falle wird außerdem mehr ein angemessener, sondern lediglich nur noch ein

---

[84]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S 428.
[85]) So auch Hertel 1926 S. 92.
[86]) wie zu 85.
[87]) vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 422, 423, 428, 430
[88]) wie zu 85.
[89]) So auch Brumby 1926 S. 46, Meyerowitz 1926 S. 96, Vidal S. 66, Hertel 1926 S. 92

ausreichender Ersatzraum bewilligt, welcher lediglich einen für die Unterbringung des Mieters und seinen Hausstand genügenden Raum sichert ohne Rücksicht auf die bisherigen Wohnraumverhältnisse des Mieters.[90]) Im Falle der Nichtgewährung überläßt das Gesetz es den Gemeinden und Mietern, selbst neuen Mietraum zu beschaffen.[91])

Im Falle des § 2 hat gemäß § 6 Abs. 1 das Gericht in keinem Falle mehr das Recht, dem Mieter einen Ersatzraum zuzubilligen, möge es sich um Wohn- oder Geschäftsräume handeln. Lediglich bei unbefugtem Ueberlassen des Mietraums an Dritte kann es nach seinem billigen Ermessen auf einen ausreichenden Ersatzraum für den Mieter erkennen.

Im Falle des § 3 hat gemäß § 6 Abs. 1 das Gericht ebenfalls dem Mieter grundsätzlich keinen Ersatz für Wohn- und Geschäftsräume mehr zu stellen. Nur bei Mieterückstand als Aufhebungsgrund kann es dem Mieter bei Billigkeit einen ausreichenden Ersatzraum gewähren.

Wird ein Mietverhältnis, welches sich ausschließlich oder zum Teil auf anderen als Wohnraum bezieht, nach § 4 aufgehoben, so ist gemäß § 6 Abs. 2 für den Geschäftsraum ein für die Berufs- und Geschäftsbedürfnisse des Mieters ausreichender Ersatzraum nur sicherzustellen, falls der Mieter nachweist, daß die Versagung eine dringende öffentliche Gefahr darstellt.[92])

In den Fällen, wo die Aufhebungsklage auf Mietverhältnisse über ausschließlich oder teilweise Wohnraum sich bezieht und die Aufhebung nach § 4 Abs. 1 erfolgt, sowie im Falle des Vergleichs des § 27 Abs. 3 Satz 2, ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 im Regelfall dem Mieter ein ausreichender Ersatzwohnraum zuzubilligen. Ausnahmsweise kann dies hier unterbleiben, falls die Versagung keine Unbilligkeit darstellt.

In den Fällen, wo ein Mietverhältnis über ausschließlich oder teilweise Wohnraum teilweise, und zwar hinsichtlich eines Teils des Wohnraums gemäß § 4 Abs. 2, aufgehoben wird, ist dem Mieter grundsätzlich kein Ersatzraum zuzubilligen, gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3. Das Gericht kann aber dem Mieter in diesem Fall billigerweise einen ausreichenden Ersatzwohnraum zusprechen.[93])

---

[90]) Vgl. Hertel 1926 S. 100.
[91]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 430
[92]) Vgl. Meyerowitz 1926 S. 66.
[93]) Vgl. Brumby 1926 S 87.

Nach § 6 haben die Parteien, solange der Ersatzraum im Falle des Abs. 1 und 2 nicht zugesichert ist, bis zum Zeitpunkt der Herausgabe des Mietraums in Ansehung des Raumes die aus dem Mietverhältnis sich ergebenden Rechte und Pflichten. Hierdurch sind Schadensersatzansprüche ausdrücklich ausgeschlossen.[94]

Um in den gegebenen Fällen der Ersatzraumverweigerung des § 6 den Mieter nicht ganz schutzlos zu stellen gegen den Räumungsanspruch des Vermieters aus dem Aufhebungsurteil,[95]) hat der § 5 für Räume aller Art, also auch für Geschäftsräume, die Möglichkeit einer Räumungsfristgewährung an den Mieter als gewissen restlichen Mieterschutz gegeben. Denselben Räumungsfristschutz genießt der Mieter im Falle der Räumungsklage aus § 27 Abs. 1 und 2. Auch hier ist dieser alle Räume umfassende Schutz als Ersatz für den Wegfall einer Ersatzraumstellung geschaffen. Die zwangsweise Räumung des Vermieters aus dem Aufhebungsurteil bezw. Räumungsurteil gegenüber dem Mieter kann dadurch hinausgeschoben werden.

Der Abs. 3 des § 6 läßt die Vorschrift des § 6 Abs. 1 Satz 2 des bisherigen Gesetzes von 1923 über die nachträgliche Erledigung des vom Mieter rechtzeitig gestellten Antrags auf Gewährung eines Ersatzraums auch auf einen Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist anwenden.

Aus der Praxis der Anwendung des Gesetzes von 1923 hatte es sich ergeben, daß die Vollstreckung der Aufhebungsurteile mit Ersatzraumsicherungsklausel in nicht wenigen Fällen daran scheiterte, daß der tatsächlich vorhandene Ersatzraum durch böswilliges Verhalten des Mieters diesem nicht zugeführt werden konnte, daß dieser in böslicher Absicht durch sein Verhalten den Vermieter des Ersatzraums dazu bestimmte, diesen dem Ersatzraummieter nicht zu vermieten.[96]) Zum Schutze des Vermieters gegen solches Verhalten des Mieters und damit gegen die andauernde Unmöglichkeit der Vollstreckung wurde die im Abs. 5 des § 6 gegebene Zusatzbestimmung dahin geschaffen, daß in solchen Fällen der böswilligen Vereitelung der Ersatzraumbeschaffung dem Vermieter das Recht zusteht, die Abnahme der Ersatzraumklausel durch Urteil zu verlangen. Dasselbe hat für gerichtliche Vergleiche im Sinne des § 27 Abs. 3 gemäß dieser Bestimmung zu gelten. Die Vornahme der Zwangsräumung aus dem Aufhebungsurteil

[94]) Vgl. Meyerowitz 1926 S. 99.
[95]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 430, 434.
[96]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 435.

wurde somit in diesem Falle zugunsten des Vermieters sichergestellt.

Eine weitere wesentliche Erleichterung der Vollstreckung des Vermieters aus dem Aufhebungsurteil mit Ersatzraumsicherungsklausel gibt die Novelle in dem § 16 Abs. 1 Satz 3. Das Wohnungsamt hatte bei Zuweisung von Ersatzräumen oft versagt. In den Fällen, in denen gewisse Arten von Räumen nicht mehr zwangsbewirtschaftet wurden, was namentlich bei gewerblichen und untervermieteten Räumen oft der Fall war, konnten die Behörden solche Raumarten überhaupt nicht mehr zuweisen. Bei der Besorgung von Ersatzraum zeigte der Mieter, dem im Aufhebungsurteil ein Ersatzraum zugesichert war, eine Untätigkeit zu seiner Beschaffung. Dies alles forderte die Selbsttätigkeit des Vermieters zur Besorgung eines Ersatzraums heraus, um die Vollstreckung seines Aufhebungsurteils vornehmen zu können. So lag es nahe,[97]) die Bestimmung des §16 Abs. 1 Satz 3 zu schaffen, welche die Besorgung eines Ersatzraums in allen Fällen durch den Vermieter in der dort vorgeschriebenen Art und Form der behördlichen Zuweisung eines Ersatzraums für gleichwertig erklärt. Gemäß § 27 Abs. 3 hat dies auch bei gerichtlichen Räumungsvergleichen mit Ersatzraumstellung im Sinne dieser Bestimmung zu gelten.

Zum Schutze des Mieters gegen die zwangsweise Räumung des Vermieters aus dem Aufhebungsurteil verlängert der § 13 Abs. 3 die Frist zwischen Zustellung des Urteils und dem Beginn der Zwangsvollstreckung von 3 auf 7 Tage.

Weitere Mietverhältnisse sind durch die Novelle ganz oder teilweise aus den Mieterschutzbestimmungen herausgenommen worden.

Die Gegenwart hatte gezeigt, daß auf dem Wohnungsmarkt genügend Angebot an Untermieträumen und zwar an Geschäftsräumen und Wohnräumen für Einzelpersonen vorhanden war.[98])

Der Gesetzgeber hebt daher zum Abbau der Zwangswirtschaft gemäß § 24 die Schutzvorschriften der §§ 1 bis 19 für den Untermieter gegenüber seinem Untervermieter im obigen Umfange auf. Nur Wohnräume, in denen der Untermieter eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt, bleiben dem Mieterschutz unterstellt. Eine solche Wirtschaft oder Haushaltung führt der Mieter,

[97]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 437.
[98]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 438.

wenn sein Leben in dem Raum sich abspielt, er dort schläft, kocht und speist mit Zustimmung des Vermieters.[99])

Der Untervermieter wird also in diesen Fällen das Untermietverhältnis zur Beendigung bringen, die Räumungsklage nach den neuen Bestimmungen des § 27 durchführen können.[100]) Den Untermieter kann das Gericht lediglich noch durch Gewährung einer Räumungsfrist nach § 27 schützen.

Für den Fall des § 32 fanden bereits nach dem Gesetz von 1923 die Vorschriften über die Aufhebungsklage der §§ 1—31 keine Anwendung. Zur Behebung aller Zweifel, ob die Vorschrift auch dann anzuwenden ist, wenn der Fiskus in ein bereits bestehendes Miet- oder Ueberlassungsverhältnis eingetreten ist,[101]) hat die Novelle dem Abs. 1 die neue Fassung gegeben.

Die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil war im Falle des § 32 bisher von der Sicherung eines Ersatzraums abhängig zu machen. Die Praxis hatte gezeigt, daß die Zwangsräumung solcher Räume aus Mangel an geeigneten Ersatzwohnungen zum Schaden der Allgemeinheit, welche die Benutzung der Räume zu öffentlichen Zwecken oder Unterbringung von Beamten forderte, oft unverhältnismäßig lange gedauert hatte.[102])

Die Novelle ordnet daher im § 32 Abs. 2 an, daß das Gericht, welches nach dem bisherigen Satz 2 billigerweise hier die Zwangsräumung von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraums abhängig zu machen hatte, diese Pflicht nicht mehr hat. Das Gericht kann nunmehr auf Antrag des Fiskus billigerweise anstatt auf einen Ersatzraum auf Gewährung eines angemessenen Geldbetrages für den Beklagten erkennen. Die Bestimmungen der §§ 6, 16 und 27 sind in dem dort angebenen Maße auch hier für anwendbar erklärt worden.

Der Vermieter oder Ueberlasser wird also hier das Vertragsverhältnis durch Kündigung zur Beendigung bringen, die gewöhnliche Räumungsklage durchführen können. Die Räumung kann der Vermieter gegen Zahlung des gewährten angemessenen Geldbetrages und der etwaigen Umzugskosten nach Abs. 2 Satz 4 erzwingen. Den Ersatzraum wird der Beklagte sich selbst besorgen müssen.

[99]) Vgl. Ebel-Lilienthal 1926 S. 141, Hertel 1926 S 211.
[100]) So auch Hertel 1926 S. 213.
[101]) Vgl. Amtliche Begründung 1926 S. 442.
[102]) wie zu 101 S. 441.

Die Vorschriften des § 32 Abs. 1 und 2 finden gemäß Abs. 3 auch auf die dort aufgeführten Vermieter und Ueberlasser Anwendung.

Das Neubauprivileg, welches die Neubauten gemäß § 33 außerhalb der §§ 1—31 stellt, wurde durch das Schaffen der §§ 33a und 33b erweitert.

Der Vertreter des Reichsarbeits- und des Reichsjustizministers führte bei der Beratung des 11. Ausschusses (Wohnungswesen) über den Entwurf aus,[103]) daß diese Vorschriften dazu beitragen sollten, neue Wohnungen zu schaffen. Die Bestimmungen seien geeignet, einen starken Anreiz zur Teilung großer Wohnungen und zur Umwandlung von gewerblichen Räumen in Wohnräume zu bieten. Zwei kleine Wohnungen seien für den Wohnungsmarkt wertvoller als eine große Wohnung.

Diese Erwägung hat als richtig und insbesondere der Wohnungsmarktlage als angepaßt zu gelten.[104]) Denn schon damals zeigte sich eine gewisse Ueberzahl an großen Wohnungen und Geschäftsräumen, für welche Liebhaber nicht zu finden waren. Bei der allmählichen weiteren Erhöhung der Miete wird gerade diese Art von Wohnungen zukünftig nicht sehr begehrenswert sein. Bei dem geschäftlichen Darniederliegen der deutschen Wirtschaft im Vergleich zur Friedenszeit zeigte sich schon ein Ueberangebot an Geschäftsräumen und wird in Zukunft sich noch mehr zeigen.

§ 33a trifft große Wohnungen von fünf oder mehr Wohnräumen, sei es, daß die Wohnung unbenutzt ist oder mit Zustimmung des die Wohnung benutzenden Mieters die Teilung erfolgt. Als unbenutzt gilt dabei ein Raum, über den der Vermieter durch Vermietung oder durch ein anderes Vertragsverhältnis das Verfügungsrecht nicht verloren hat.[105]) Von diesen Großwohnungen wird eine neue, und zwar eine wirtschaftlich und räumlich selbständige Wohnung, abgetrennt. Die Mieterschutzbestimmungen des ersten Abschnittes, §§ 1 bis 36, finden auf die neue Wohnung, als welche der Teil der alten Wohnung, in welchem keine Küche vorhanden war, gilt, keine Anwendung. Eine Mindestgröße für die alte oder neue Wohnung ist vom Gesetz nicht aufgestellt.[106]) Der Abs. 2 ordnet die Einleitung der Teilung

[103]) Vgl. Bericht des Ausschusses 1924/26 Nr. 2371 S. 29
[104]) So auch Krüger-Herbot 1927 S. 238, Meyerowitz 1926 S. 21.
[105]) So auch Stern 1926 S. 229, Vidal 1926 S. 172, Hertel 1926 S. 274, Ebel-Lilienthal 1926 S. 175, 1927 S. 46.
[106]) So auch Brumby 1926 S. 160.

gegenüber der Behörde. Abs. 3 verbietet die Beschlagnahme der neuen Wohnung. Sie ist also dem freien Vermieten durch den Vermieter übergeben. Der Mietvertrag bedarf aber der Genehmigung durch die Gemeinde (sonst § 31), die nur versagt werden darf, wenn der Mieter nicht zu den in der Gemeinde als vordringlich wohnungsuchenden Eingetragenen gehört.

Die nach der Teilung verbleibende alte Wohnung unterliegt weiterhin uneingeschränkt dem Mieterschutz.[107])

§ 33b trifft die gewerblichen Räume, die zu räumlich und wirtschaftlich selbständigen Wohnungen ausgebaut werden, in dem dort genannten Umfange.

Die Vorschriften der §§ 33a und 33b greifen nach dem Wortlaut des Gesetzes nur Platz, wenn die Teilung der Wohnung oder der Ausbau der gewerblichen Räume nach dem Inkrafttreten der Novelle, 1. 7. 1926, erfolgt.

Der Vermieter solcher Neuwohnungen der §§ 33a und 33b hat also das Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung, zur Durchführung der gewöhnlichen Räumungsklage[108]) und Vornahme der Zwangsräumung ohne Ersatzraumsicherung, Geldentschädigung usw.

Die Bestimmungen der §§ 33a und 33b finden selbstverständlich auch Anwendung auf solche Neubauten des § 33 Abs. 2, die mit Zuschüssen der dortigen Art erbaut und den Vorschriften der §§ 1—31 unterstellt sind.[109])

§ 52 räumt, wie das Gesetz von 1923, den Ländern die Befugnis ein, weitere Arten von Mieträumen oder bestimmte Gemeinden von den Mieterschutzvorschriften der §§ 1—36 auszunehmen, also freie Kündigung des Vermieters und die Räumungsklage zuzulassen. Konnte das Gericht bisher in allen Fällen die Zwangsräumung von der Sicherung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig machen, so beschränkt der Zusatz zu § 52 Abs. 1 Satz 2 dieses Recht des Gerichts dahin, daß solche Zubilligung jetzt nur in den Fällen geschehen kann, in welchen solche Vergünstigung für den Mieter auch nach den Vorschriften über die Aufhebungsklage zulässig sein würde. Gemäß Satz 3 ist der obersten Landesbehörde auch die Befugnis eingeräumt worden, dieses Recht der Gerichte durch Anordnung aufzuheben.[110])

[107]) So auch Krüger-Herbot 1927 S. 239.
[108]) So auch Stern 1926 S. 197, Vidal 1926 S. 172
[109]) So auch Vidal 1926 S. 171, Hertel 1926 S. 278.
[110]) So auch Meyerowitz 1926 S. 148.

Der Abs. 2 des § 52 enthält die wichtige neue Bestimmung, daß die oberste Landesbehörde, soweit sie es mit Rücksicht auf den Abbau der Zwangswirtschaft für erforderlich hält, mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers anordnen kann, daß für bestimmte Gemeinden oder bestimmte Arten von Mieträumen die Vorschriften des § 6 (in Verbindung mit den §§ 16, 27, 36) in Fortfall kommen, sodaß die Gerichte die Zwangsvollstreckung aus einem nach der Anordnung ergehenden Urteile auf Herausgabe des Mietraums nicht mehr von einer Ersatzraumstellung abhängig machen können, also überhaupt nicht mehr beschränken können.[111])

17.3.2927 Durch das Abänderungsgesetz vom 17. 3. 1927 wurde der § 52a geschaffen. Er stellt den obersten Landesbehörden anheim, einer Räumungsklage, mit welcher die Herausgabe eines gemäß § 52 von den Schutzvorschriften der §§ 1–36 befreiten Raums gefordert wird, das Schiedsverfahren des § 52a vor dem Mieteinigungsamt, und zwar dann als Ganzes,[112]) nach den dort unter Ziff. 1 bis 4 aufgeführten Verfahrensvorschriften vorausgehen zu lassen.[113])

Auf die Fälle, in denen die Räumungsklage unabhängig vom § 52 schon gestattet ist,[114]) in denen die Räume schon reichsgesetzlich vom Mieterschutz befreit[115]) sind, erstreckt sich also das Schiedsverfahren nicht.[116])

Im Falle der Anordnung des Schiedsverfahrens ist es gemäß § 49 von seiten der Parteien unverzichtbar. Nach Ziff. 1 des § 52a darf das Gericht, falls der Vermieter eine solche Räumungsklage erhebt, einen Verhandlungstermin erst nach Beendigung des Schiedsverfahrens des Mieteinigungsamtes anordnen. Ein bei dem Prozeßgericht angebrachter Güteantrag ist daher gemäß Ziff. 2 an das Mieteinigungsamt zu verweisen. Für das spätere Prozeßverfahren gilt in dem Falle, wo das Schiedsverfahren angeordnet ist, das Mieteinigungsamt zugleich als Gütestelle, falls es von der Landesjustizverwaltung einer Gütestelle im Sinne des § 495a ZPO. gleichgestellt

[111]) Vgl. Brumby 1926 S. 204.

[112]) So auch Volkmar-Schubart 1927 S. 82, Gramse 1928 S. 252.

[113]) So auch Ebel-Lilienthal 1928 S 313.

[114]) So auch Volkmar-Schubart 1927 S. 82, Gramse 1928 S 252, Hertel 1928 S. 663.

[115]) wie zu 113.

[116]) so auch Hertel 1928 S. 664.

ist. [117]) Dies ist in manchen Ländern geschehen.[118]) Im sonstigen Falle wird nach erfolglosem Sühnetermin das Prozeßgericht nach den Bestimmungen der ZPO. außerdem noch einen Gütetermin abzuhalten haben.[119])

Die Bestimmung soll eine Milderung der Auswirkungen der unbeschränkten Kündigung der durch § 52 vom Mieterschutz befreiten Räume bezwecken.[120]) Sie stellt insbesondere eine Konzession an die Kreise dar, welche die Wiedereinführung des Mieterschutzes für Geschäftsräume, welche auf Grund des § 52 in vielen Ländern aus dem Mieterschutz entlassen waren, insbesondere eine Entscheidungsbefugnis [121]) des Mieteinigungsamtes über die Kündigung des Vermieters, forderten. Bei dem tatsächlich allgemeinen Nichtmangel an Geschäftsräumen [122]) bewilligte der Reichstag, welcher den geschehenen Abbau von Mieterschutzbestimmungen nicht rückgängig machen wollte, lediglich diese schwache Form des Güteversuchs.

Auf die Räumungsklage, welche der Vermieter auf jeden Fall durchführen will, hat diese Bestimmung daher keinen entscheidenden Einfluß, sondern lediglich eine verschleppende Wirkung.

G Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 13. 2. 1928 nebst Verordnung über das Kündigungsschreiben nach § 1b des Mieterschutzgesetzes vom 3. 3. 1928.

Die Aenderung des Mieterschutzgesetzes vom 13. 2. 1928 zerfallen in zwei Hauptgruppen, nämlich in die, welche sich im Anschluß an § 2 mit der neuen Kündigungsform beschäftigen und die, welche einen reichsrechtlichen Mindestmieterschutz im Falle der landesrechtlichen Mieterschutzlockerung sicherstellt. Dazwischen liegen einige Aenderungen der §§ 1, 3, 4, 5, 10, 22, 23 und 33. 13.2.1928

Die Novelle stellt den Vermieter vor die Wahl, ob er bei Vorliegen der Bedingungen der §§ 2—4, unter

[117]) Vgl. Volkmar-Schubart 1927 S. 84.

[118]) So in Preußen, vgl. Allgemeine Verfügung des preußischen Justizministers v. 25. 7. 1927 über die Anerkennung der Mieteinigungsämter als Gütestelle nach § 495a ZPO., abgedruckt Breit 1928 S. 137. Vgl. Hertel 1928 S. 664.

[119]) wie zu 117.

[120]) So auch Gramse 1928 S. 251

[121]) wie zu 117.

[122]) So auch Boeck in „Das Mietegericht" 3. Jahrg Nr. 1 S. 1.

denen er auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen kann, die Aufhebungsklage oder das Kündigungsverfahren durchführen will. Der neue § 1 Abs. 1 erklärt nämlich, daß Mietverhältnisse über Gebäude und Gebäudeteile vom Vermieter unter denselben Voraussetzungen gekündigt werden können, unter denen nach §§ 2—4 auf Aufhebung des Mietverhältnisses geklagt werden kann.

Die Amtliche Begründung [1]) des Gesetzes führt diese „Kündigung" mit etwa folgender Auslassung ein:

„Begründete Wünsche auf Vereinfachung des bestehenden Mietaufhebungsverfahrens seien der Regierung vorgetragen worden. Es sei darüber geklagt worden, daß ein Mietverhältnis lediglich durch die Aufhebungsklage zur Beendigung gebracht werden könne selbst in den Fällen, wo der Mieter der Aufhebung nicht widersprechen, sondern für sich lediglich eine Räumungsfrist begehren wolle. Besonders diesem Mangel wolle die Regierung in der Novelle begegnen durch die grundsätzliche Wiederherstellung des Kündigungsrechts des Vermieters für Räume, welche dem Mieterschutz unterstehen, durch Ermöglichung der Beendigung des Mietverhältnisses ohne Prozeß mittels einfacher Erklärung gegenüber dem Mieter."

„Zur Beseitigung dieses Mangels genüge die im § 1 vorgesehene Kündigung, welche Zeit- und Kostenersparnis bedeute."

Wer nun glaubt, daß die mit dieser amtlichen Begründung durch § 1 eingeführte „Kündigung" des Vermieters solche „grundsätzliche Wiederherstellung" des Rechts des Vermieters auf Kündigung darstellt,[2]) welche gemäß § 564 BGB. das Mietverhältnis zur Beendigung bringt, befindet sich im Irrtum.

Sie bedeutet keineswegs eine „Wiederherstellung" des alten privatrechtlichen Kündigungsrechts des Vermieters,[3]) insbesondere nicht eine „grundsätzliche".[4])

Mietverhältnisse endigen bisher durch Aufhebungsurteil, durch Vereinbarung der Parteien oder Kündigung. Das Wesentliche der Kündigung ist dabei die vertragauflösende Wirkung, die unabhängig ist von dem Urteil einer staatlichen Instanz über zwangswirtschaftliche Voraussetzungen, insbesondere von dem Einverständnis der Gegenpartei.

[1]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 in der Reichstagsdruckschrift Nr. 3464 der Reichstagsperiode 1924/27 S. 8

[2]) So auch Freidt 1928 S. 1, 2, Peter in Rundschau für G. m. b. H. 1927 S. 162.

[3]) So auch Ebel in Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 68, Brumby 1928 S. 28, 47.

[4]) So auch Gramse 1928 S. 1, Hertel 1928 S. 487.

Eine solche Kündigung, wie sie bisher dem Mieter gegeben war, ist dem Vermieter durch die Novelle nicht gegeben.[5])

Eine solche Kündigung des Vermieters wäre hier unwirksam. Es handelt sich hier nicht darum, Mietverträge durch einseitige Erklärung des Vermieters zur Beendigung zu bringen. Das Gesetz schafft durch § 1 ein ganz neues Recht des Vermieters, einen zweiten Weg, auf welchem er die Aufhebung des Mietverhältnisses erreichen kann. Es nennt diesen Weg „Kündigung des Vermieters und weiteres Verfahren" (§ 1a), welches gemäß § 1 ausgeschlossen ist, wenn nicht auch die Aufhebungsklage begründet wäre.[6])

Die Novelle gibt dem Vermieter in ähnlicher Weise, wie man das Einziehen einer Geldforderung ohne einen ordentlichen Prozeß mittels Zahlungsbefehls im sogen. Mahnverfahren betreiben kann, die Möglichkeit, im sogen. „Kündigungsverfahren" die zwangsweise Entfernung des Mieters herbeizuführen, ohne daß es erst der formalen Klageerhebung vor Gericht bedarf.

An den materiellen Voraussetzungen für ein derartiges Verlangen hat sich dabei nichts geändert. Die „Kündigung" des § 1 kann nur erfolgen, wenn die gleichen Gründe vorliegen, unter denen gegen den Willen des Mieters der Vermieter nach wie vor gemäß der §§ 2—4 die Aufhebung des Mietverhältnisses durch Urteil fordern kann. Somit führt der § 1 lediglich eine prozeßtechnische Veränderung der Zwangswirtschaft ein durch Aufstellung dieses neuen „Kündigungsverfahrens".[7]) Anstatt den Weg der Aufhebungsklage zu beschreiten, kann der Vermieter den Weg wählen, ein vorgeschriebenes formularmäßiges „Kündigungsschreiben" dem Mieter vom Gericht zustellen zu lassen, welches unter bestimmten Voraussetzungen zur Zwangsvollstreckung gegen den Mieter geeignet ist.

Der neue § 1 stellt somit den Vermieter prozessual vor die freie Wahl zwischen „Kündigungsverfahren" und Aufhebungsklage zur Herbeiführung der Beendigung des Mietverhältnisses bei Vorliegen eines Aufhebungsgrundes der §§ 2—4. Neben dem neuen „Kündigungsverfahren" ist die Aufhebungsklage im vollen Umfange be-

[5]) So auch Brumby 1928 S. 48.
[6]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 8. Ebel-Lilienthal 1928 S. 43. Brumby 1928 S. 28
[7]) So auch Boeck in „Das Mietegericht" 1928 S. 1

stehen geblieben.[8]) Ersteres ist ausgeschlossen, wenn nicht letzteres begründet ist.

Was das neue „Kündigungsverfahren" selbst anbetrifft, so hat es nach Obigem lediglich Bedeutung für die Fälle, bei denen zwischen Vermieter und Mieter über das Vorliegen eines Aufhebungsgrundes kein Zweifel besteht, der Mieter daher von seinem Recht, der „Kündigung" zu widersprechen, keinen Gebrauch macht[9]) und nunmehr ohne Prozeßverfahren zur Räumung gezwungen werden kann. Denn bei Widerspruch des Mieters tritt eine richterliche Nachprüfung des Vorliegens der Aufhebungsgründe der §§ 2—4 ein.[10])

Wenn Ebel-Lilienthal[11]) meint, daß mindestens für diese Fälle das Kündigungsrecht des Vermieters grundsätzlich wiederhergestellt sei, so muß auch hierzu erklärt werden, daß „Grundsätzliches" auch hierin nicht erblickt werden kann und nach Obigem von einer „Wiederherstellung" des Kündigungsrechts des BGB. auch in diesen Fällen keine Rede sein kann.

Somit hat also die neu eingeführte formelle „Kündigung" des Vermieters nichts mit dem materiell-rechtlichen BGB.-Kündigungsrecht des Vermieters im Wesen gemeinsam. Materiellrechtlich bringt sie also für das Recht des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses und die Durchführung der Räumungsklage nichts. Sie gibt dem Vermieter sein materiellrechtliches Kündigungsrecht des BGB. nicht wieder.

Mit Recht bezeichnet Boeck[12]) daher die neugeschaffene „Kündigung" des § 1 als einen zwangswirtschaftlichen Rechtsbehelf, welcher mit dem Namen eines der freien Wirtschaft angehörigen Rechtsinstituts belegt sei. Zuzustimmen ist Hertel,[13]) welcher erklärt, daß man hier den der freien Wirtschaft entlehnten Begriff der „Kündigung" auf ein Verfahren anwendet, welches mit dem Kündigungsrecht des BGB. fast nichts anderes als den Namen[14]) gemein hat.

[8]) So auch Ebel-Lilienthal 1928 S 43. Vgl. Amtl. Begründung 1927 S. 8, Brumby 1928 S 47.

[9]) So auch Ebel-Lilienthal 1928 S. 43, Freidt 1928 S. 2, Hertel 1928 S. 489, Ebel in Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 68, Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 8.

[10]) wie zu 9.

[11]) Vgl. Ebel-Lilienthal 1928 S. 43.

[12]) Vgl Boeck in „Das Mietgericht" 1928 S. 1.

[13]) Vgl. Hertel 1928 S. 489.

[14]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 8.

Diese Auffassung entspricht auch durchaus dem Sinn weiterer Auslassungen der amtlichen Gesetzesbegründung.[15]) Dort heißt es nämlich:

„Ungeachtet der Erleichterung des Verfahrens ist der materielle Mieterschutz, wie er in den genannten Vorschriften seinen Ausdruck findet, in vollem Umfange aufrecht erhalten. Für die Frage des Kündigungsschutzes wird an der Grundlage der derzeitigen reichsgesetzlichen Regelung zunächst noch festgehalten und die Entscheidung, ob und in welchem Umfange einzelne Arten von Räumen aus der gebundenen Wirtschaft herausgenommen werden können, den Ländern wie bisher (§ 52) überlassen."

Ferner heißt es dort etwa: [16])

„Unter Aufrechterhalten des materiellen Mieterschutzes ist hier eine Erleichterung des Verfahrens geschaffen worden."

Auch die Auslassungen [17]) des Reichsjustizministers am 7. 2. 1928 bei der Beratung im Wohnungsausschuß des Reichstags bestätigen die Richtigkeit dieser Auffassung. Dieser erklärte:

„Um was handelt es sich bei dem Gesetzesentwurf? Wir haben das materielle Mieterschutzrecht — das kann gar nicht oft genug betont werden — vollkommen unberührt gelassen. Sie wissen, daß im Gesetz die Anordnung von Lockerungsmaßnahmen den Ländern überlassen ist.

Und nun komme ich zu dem anderen Teil des Gesetzesentwurfs, zur Kündigung . . . . Ich wiederhole: Nichts ist an dem materiellen Recht geändert. Sie wissen, daß die Gründe für eine Aufhebung des Mietverhältnisses in den §§ 2—4 enthalten sind . . . . An diesem materiellen Recht ist nicht das Geringste geändert worden. Wir haben lediglich in formeller Beziehung ein neues Verfahren eingeführt, das gewisse Erleichterungen im Gefolge hat."

Ist die Rechtsnatur der durch § 1 neu eingeführten „Kündigung" somit formeller Art, so wäre es besser gewesen, wenn die Regierung für diese neue Verfahrensart nicht die Bezeichnung, welche die materiellrechtliche „Kündigung" des BGB. führt, verwandt hätte. Es hätte sich dies durchaus vermeiden lassen. Man hätte etwa

[15]) So auch Brumby 1928 S. 47/48, vgl. Amtl. Begründung 1927 S. 8.

[16]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 9

[17]) Vgl. Rede des Reichsjustizministers vom 7. 2. 1928, abgedruckt in der Deutschen Hausbesitzerzeitung 1928 Nr. 6 S. 82 ff

analog den Bestimmungen der §§ 688 ff. ZPO. über das Mahnverfahren, wie hier „Gesuch des Gläubigers auf Erlaß eines Zahlungsbefehls", hier dies Rechtsinstitut, welches Brumby [18]) als „eine amtlich kontrollierte Offerte an den Mieter auf Mietaufhebung" bezeichnet, „Gesuch des Vermieters um Aufhebung des Mietverhältnisses ohne Aufhebungsklage" nennen können. Man hätte dadurch jeden Anschein vermieden, etwa durch ein derartiges Wortspiel die den Mieterschutzabbau fordernden Kreise dabei an einen solchen glauben zu lassen.[19]) In die Kreise der Mieter, die an einen tatsächlichen Abbau durch diese Bestimmungen glaubten, wäre keine Beunruhigung hineingebracht worden. Beides ist aber geschehen, wie die Reichstagsdebatten [20]) bei der Beratung des Gesetzes zeigen.

Doch in erster Linie ist nicht der parlamentarischen Regierung die Schuld daran beizumessen, welche unter dem Druck einerseits den Abbau, andererseits die Verstärkung des Mieterschutzes fordernden politischen Parteien diesen Ausweg dann gefunden hat, der dann von den parteipolitisch zusammengesetzten gesetzgebenden Faktoren gutgeheißen ist.[21])

Der Gang der nach den §§ 1, 1a zugelassenen „Kündigung und des weiteren Verfahrens" ist gemäß der §§ 1b bis 1m im wesentlichen folgender:

Das Kündigungsverfahren ähnelt dem Mahnverfahren der ZPO., deren Bestimmungen, soweit nicht die besondere Art des Kündigungsverfahrens es verbietet, zur Ausfüllung von Lücken heranzuziehen sind.[22]) Den Anfang bildet „die Kündigung". Sie erfolgt gemäß § 1b durch ein Kündigungsschreiben, welches, vom Vermieter unterzeichnet, bei dem zuständigen Amtsgericht einzureichen ist. Es wird, ohne daß dies besonders beantragt zu werden braucht, vom Gericht dem Mieter zugestellt. Das Kündigungsschreiben selbst ist hinsichtlich Form und Inhalt den strengen Vorschriften des § 1b Abs. 2 unterworfen. Das amtliche Formular, welches gemäß Abs. III für das Kündigungsschreiben zu verwenden ist, ist durch Verordnung vom 3. 3. 1928 bekannt gegeben worden. Die Verwendung des Vordrucks ist zwingend vorgeschrieben, sodaß eine Vorlage mit einem anderen Inhalt das Kündigungsschreiben unwirksam macht. Für

[18]) Brumby 1928 S. 48.
[19]) ähnlich Brumby 1928 S. 48, 53.
[20]) abgedruckt in Grundeigentum 1928 Nr. 7 S. 169 ff.
[21]) So auch Brumby 1928 S. 53.
[22]) Vgl. Ebel-Lilienthal 1928 S 46.

die Annahme, daß die Benutzung des amtlichen Vordrucksformulars zwingend angeordnet ist, liegt nichts vor.[23])

Es sind vor allem im Kündigungsschreiben die Tatsachen anzugeben, auf welche die Kündigung gestützt wird. Diese Mitteilung soll es dem Mieter ermöglichen, zu prüfen, ob er die Kündigung als berechtigt hinnehmen soll, oder ob er ihr mit Erfolg wird widersprechen können. Andererseits soll der Vermieter durch die genaue Angabe der Kündigungsgründe von unbegründeten Kündigungen abgehalten werden.[24])

Sind die zu beachtenden Vorschriften in der Kündigungsschrift nicht gewahrt, so weist der Urkundsbeamte das Kündigungsgesuch gemäß Abs. V zurück, wogegen binnen einer Woche Erinnerung an das Gericht zulässig ist. Anderenfalls stellt der Urkundsbeamte das Kündigungsschreiben dem Mieter zu. (§ 1c.) Bemerkenswert dabei ist, daß bei der Anordnung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines auf Wohnraum sich beziehenden Mietverhältnisses der Fürsorgebehörde auch hier Mitteilung zu machen ist. Der Mieter ist bei Zustellung der Kündigung, unter Mitteilung der gesetzlichen Kündigungsgründe an ihn, darauf hinzuweisen, daß, wenn er nicht binnen zwei Wochen seit der Zustellung Widerspruch erhebt, gegen ihn ein gerichtlicher Räumungsbefehl erlassen werden kann (§ 1d Abs. II). Das Gericht hat den Vermieter von der erfolgten Zustellung an den Mieter zu benachrichtigen (§ 1c Abs. III). Mit der Zustellung des Kündigungsschreibens wird die Aufhebung des Mietverhältnisses wirksam, und zwar zu dem in dem Kündigungsschreiben bezeichneten Zeitpunkt (§ 1 f Abs. I).[25])

Aehnlich wie bei einem Zahlungsbefehl kann der Mieter gegen die Kündigung bei Gericht schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle „Widerspruch" erheben (§ 1d Abs. I). Die Frist für den Widerspruch beträgt zwei Wochen seit der Zustellung des Kündigungsschreibens (Abs. II).

Erhebt der Mieter gegen das Kündigungsschreiben rechtzeitig Widerspruch (§ 1d, § 1e), und dies kann er so lange tun, als der Räumungsbefehl noch nicht verfügt ist (§ 1d Abs. III), so wird dem Mieter auf sein Verlangen über den rechtzeitigen Widerspruch vom Gericht

[23]) Anders Freidt 1928 S. 11.
[24]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 9
[25]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S 9, and. Ans.: Hertel 1928 S. 506.

eine Bescheinigung ausgestellt und dem Vermieter vom Gericht Nachricht über den rechtzeitigen Widerspruch gegeben. Durch diesen Widerspruch verliert nun die durch das zugestellte Kündigungsschreiben erfolgte Aufhebung, wie bei einem Zahlungsbefehl, dem der Schuldner widersprochen hat, ihre rechtsgestaltende Kraft (§ 1e Abs. II Satz 3).[26]) Das Verfahren, die Aufhebung des Mietverhältnisses durch „Kündigung" zu beenden, ist erledigt.[27])

Der Vermieter kann jedoch bis zum Ablauf von zwei Wochen seit der Zustellung der Nachricht von dem Widerspruch an ihn die Anberaumung eines Termins zur Güteverhandlung über die Aufhebung des Mietverhältnisses beantragen. Das zugestellte Kündigungsschreiben verliert dann nicht jede rechtliche Bedeutung, es gilt dann lediglich als Güteantrag (Abs. II Satz 2).

Die Sache geht dann in das Streitverfahren über, ohne daß der Vermieter eine Klage auf Aufhebung einzureichen braucht.[28]) Das weitere Verfahren ist das gleiche wie bei der bisherigen Aufhebungsklage. Falls der Vermieter nicht im Sinne des § 1e Abs. II Satz 1 tätig wird, verliert die durch die Kündigung erfolgte Aufhebung ihre Kraft (§ 1e Abs. II Satz 3).

Legt der Mieter gegen das Kündigungsschreiben einen Widerspruch rechtzeitig nicht ein (§ 1i), so ist auf das Gesuch des Vermieters, falls es rechtzeitig, nämlich innerhalb der Frist von einem Monat, die mit dem Ablauf der Widerspruchsfrist beginnt, gestellt, oder bei rechtzeitiger Stellung nicht zurückgewiesen ist (§ 1 l), der Räumungsbefehl vom Gericht zu erlassen. Stellt der Vermieter den Antrag auf Erlaß des Räumungsbefehls nicht innerhalb dieses Monats oder wird der diesbezügliche rechtzeitig eingereichte Antrag auf Erlaß des Räumungsbefehls zurückgewiesen, so verliert die durch die Kündigung erfolgte Aufhebung des Mietverhältnisses ihre Kraft (§ 1 l).

Dieser Räumungsbefehl gibt dem Mieter auf, zu dem in dem Kündigungsschreiben bezeichneten Zeitpunkt dem Vermieter den Mietraum herauszugeben (§ 1 f Abs. I). Damit ist der neu eingeführte Begriff des „Räumungsbefehls" geschaffen.

Dem Vermieter wird damit ein gerichtlicher Vollstreckungstitel,[29]) ähnlich dem Vollstreckungsbefehl im Mahnverfahren, in die Hand gegeben. Dem Vermieter wird

[26]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 10.
[27]) So auch Ebel-Lilienthal 1928 S. 53.
[28]) Vgl. Ebel-Lilienthal 1928 S 58.
[29]) wie zu 28.

dadurch ermöglicht, die durch das zugestellte Kündigungsschreiben erfolgte Aufhebung des Mietverhältnisses durch zwangsweise Räumung zu verwirklichen. Der Gesetzgeber glaubte, bei dieser Sachlage von einer besonderen Aufhebungsklage absehen zu können.[30])

Für den Erlaß eines solchen Räumungsbefehls wegen Zahlungsverzuges sind insbesondere die Fristen des § 1 f Abs. II zu beachten. Wird ein Räumungsbefehlsantrag nur auf unpünktliche Zahlung gestützt, so kann er nicht erlassen werden, wenn bis zum Ablauf von zwei Wochen seit Einreichen des Kündigungsgesuchs der Mieter den Vermieter befriedigt oder ihm gegenüber eine zulässige Aufrechnung erklärt (§ 1 h Abs. II).

Gegen die Ablehnung des Gesuchs des Vermieters um Erlassung des Räumungsbefehls steht ihm die sofortige Beschwerde zu (§ 1 f Abs. IV).

Der Räumungsbefehl hat gemäß § 1 g Abs. I Satz 1 die Stellung eines auf eine Aufhebungsklage ergangenen Versäumnisurteils. Wenn Hertel [31]) daraus folgern will, daß nicht schon die Kündigung, sondern erst der Räumungsbefehl das Mietverhältnis zur Auflösung bringe, so irrt er sich. Wie oben ausgeführt, ergibt sich, insbesondere aus § 1 f Abs. I, daß bereits durch die zugestellte Kündigung die Aufhebung stattfindet. Der Räumungsbefehl steht insoweit einem auf eine Aufhebungsklage ergangenen Versäumnisurteil gleich, als es neben der geschehenen Aufhebung des Mietverhältnisses die Herausgabe des Mietraums an den Vermieter anordnet (§ 1 f Abs. I).

Der Räumungsbefehl wird rechtskräftig und vollstreckbar, falls der Mieter nicht rechtzeitig Einspruch gegen den Räumungsbefehl einlegt. Von dem Versäumnisurteil der ZPO. unterscheidet er sich besonders dadurch, daß er nicht wie jenes auch ohne Antrag für vorläufig vollstreckbar zu erklären ist. Seine vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 13 Abs. III (§ 1 g Abs. I Satz 3).[32])

Ueber den Einspruch entscheidet das Gericht in mündlicher Verhandlung. Jedoch ist dabei eine Nachprüfung der im Kündigungsschreiben geltend gemachten Aufhebungsgründe nur dann zulässig, wenn die Versäumung des rechtzeitigen Widerspruchs vom Mieter nicht schuldhaft verursacht worden ist, oder wenn der Mieter innerhalb der Widerspruchsfrist dem Vermieter ausdrücklich

[30]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S 10.
[31]) Vgl. Hertel 1928 S. 506.
[32]) So auch Gramse 1928 S. 29.

erklärt hat, daß er die Herausgabe des Mietraums ablehne (§ 1 h Abs. I). Hierfür ist der Mieter beweispflichtig.[33]) Insoweit ist sein Mieterschutz geschmälert.

Der Mieter, welcher den gesetzlichen Mieterschutz ganz genießen will, darf also die Widerspruchsfrist nicht versäumen. Sonst ergeht bei rechtzeitigem Antrag des Vermieters der Räumungsbefehl, welcher die Rechtslage des Mieters verschlechtert. Er hat noch den Einspruch, der zwar in das Aufhebungsverfahren überleitet, aber dem Mieter nach § 1 h seine Einwände abschneidet, eine Art Rechtskraft der Kündigungsgründe eintreten läßt,[34]) es sei denn, daß die Versäumung des rechtzeitigen Widerspruchs nicht auf seinem Verschulden beruht oder wenn der Mieter innerhalb der Widerspruchsfrist dem Vermieter erklärt hat, daß er die Herausgabe der Räume ablehne.

Der Einspruch gibt dem Mieter natürlich immer die Möglichkeit, gerichtliche Räumungsfrist oder gesetzliche Sicherung eines Ersatzraums zu beantragen.[35])

Einen besonderen Rechtsbehelf hat der Mieter, welcher der Aufhebung des Mietverhältnisses zustimmen, die „Kündigung" an sich gelten lassen, aber eine bestimmte Räumungsfrist für sich erbitten will. Er hat solchen Antrag bei dem Gericht vor der Verfügung des Räumungsbefehls zu stellen (§ 1 k Abs. I).

Erklärt sich der Vermieter, welchem dieser Antrag des Mieters vom Gericht mitzuteilen ist, rechtzeitig hiermit einverstanden (§ 1 k Abs. II), so wird der Räumungsbefehl mit der Maßgabe erlassen, daß die Vollstreckung von dem Ablauf der beantragten Räumungsfrist abhängig gemacht wird.

Verweigert dagegen der Vermieter innerhalb der Frist seine Zustimmung, oder gibt er dazu keine Erklärung ab, oder beantragt der Mieter eine Räumungsfrist von unbestimmter Dauer oder verlangt er Sicherung eines Ersatzraums, so hat das Gericht von Amts wegen Termin zur mündlichen Verhandlung über die Kündigung anzuberaumen (§ 1 k Abs. III).

Die Erlassung des Räumungsbefehls muß in Anlehnung an § 701 ZPO.[36]) im Interesse der Rechtssicherheit vom Vermieter innerhalb einer Frist von einem Monat, welche mit dem Ablauf der Widerspruchsfrist beginnt, nachgesucht werden. Sonst verliert die „Kündigung", die Aufhebung des Mietverhältnisses, ihre Kraft.

[33]) Vgl. Brumby 1928 S. 28, 29.
[34]) wie zu 32.
[35]) So auch Brumby 1928 S. 29.
[36]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 11

Erklärt der § 703 ZPO. für das Mahnverfahren im Interesse der Verkehrserleichterung, daß es des Nachweises einer Vollmacht nicht bedarf, wenn für den Gläubiger die Erlassung eines Zahlungsbefehls nachgesucht oder für den Schuldner Widerspruch gegen einen Zahlungsbefehl erhoben wird, so trifft das Gesetz aus demselben Grunde eine entsprechende Bestimmung in § 1 m für die dort angegebenen Handlungen der Parteien.[37])

Auf die Vollstreckung des Räumungsbefehls finden nach § 1 i die für die Vollstreckung von Urteilen geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Deshalb bedarf der Räumungsbefehl abweichend vom § 796 ZPO. stets der Vollstreckungsklausel.[38]) Diese kann schon deshalb nicht entbehrt werden, weil in der Regel der Räumungsbefehl erst nach Eintritt der Rechtskraft (§ 1 g Abs. 1 Satz 3) also nach dem Ablauf der Einspruchsfrist, vollstreckbar ist.[39])

Damit ist das neue fakultative Kündigungsverfahren (§ 1 b.s § 1 h) behandelt. Es stellt ein verwickeltes Verfahren dar, welches bei der Aufhebungsklage nicht vorhanden ist.[40]) Der Vermieter dürfte trotz des gegenteiligen Wunsches der amtlichen Begründung[41]) von diesem Rechtsinstitut kaum einen wesentlichen Gebrauch machen. Es ist mit großer Umständlichkeit und einem Verlust an Zeit und Geld für den Vermieter verbunden.[42]) Dem böswilligen Mieter bietet es die beste Gelegenheit, zeitlich eine Verschleppung der Räumung durchzuführen.[43]) Das Nichtinanspruchnehmen dieser Rechtseinrichtung wird außerdem schon wegen der Ueberlastung der Gerichte durch diese umständlichen Verfahrensvorschriften zu begrüßen sein.[44]) Für den räumungswilligen Mieter, der einen Ersatzraum fordert, hat das neue Kündigungsverfahren schon deshalb keine Verwendungsmöglichkeit, weil es diesem keine Möglichkeit auf Ersatzraumzubilligung bietet.[45])

Zu prüfen sind jetzt die Korrekturen einiger Bestimmungen des bisherigen Mieterschutzgesetzes, welche unser Thema betreffen.

[37]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 11.
[38]) So auch Ebel-Lilienthal 1928 S 61.
[39]) wie zu 37.
[40]) So auch Gramse 1928 S. VI, 33, Brumby 1928 S. 48, 51.
[41]) Amtliche Begründung 1928 S. 8.
[42]) Vgl. Hertel 1928 S. 488, 517, Brumby 1928 S. 48, 51.
[43]) Vgl. Auerbach in Das Mietegericht 1927 S 164.
[44]) So auch Auerbach in „Das Mietgericht" 1927 S. 164.
[45]) Vgl. Brumby 1928 S. 52, 53.

Der neue Abs. II des § 1 stellt rechtlich keine Neuerung dar. Er spricht etwas aus, was nach den übrigen Gesetzesbestimmungen als gegeben zu erachten ist. Es wäre besser gewesen, wenn diese Bestimmung, wie bisher, unterblieben wäre, da sie von dem materiellen Kündigungsrecht des BGB. spricht, welches mit der formellen „Kündigung des § 1 Abs. I" nichts anderes gemeinsam hat als den Namen und somit zu weiteren Irrungen nur Anlaß gibt.

Den Abs. II des § 1 des Gesetzes von 1923/26, welcher im § 1 der Novelle von 1928 gestrichen ist, finden wir in veränderter Form in § 1 n wieder.

Nach dem alten § 1 Abs. II wurde ein auf bestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis nach dem Ablauf der Mietzeit fortgesetzt, wenn nicht der Mieter spätestens zu dem Zeitpunkt, zu dem nach § 565 BGB. eine für den Ablauf der Mietzeit zulässige Kündigung zu erfolgen haben würde, sich auf die Beendigung beruft. Der Vermieter konnte die Aufhebung nur durch Aufhebungsklage gemäß den §§ 2—4 durchführen. Nachdem die Novelle für die Aufhebung des Mietverhältnisses von unbestimmter Dauer das „Kündigungsverfahren" des Vermieters zugelassen hat, ordnet die neue Bestimmung des § 1 n nunmehr folgerichtig an, daß jetzt beide Parteien, also auch der Vermieter, sich bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit auf die Beendigung berufen kann, dieser aber nur unter den Voraussetzungen, unter denen der Vermieter das Kündigungsverfahren des § 1 Abs. I betreiben kann.[46])

Der § 1 n Abs. II ist inhaltlich dem früheren § 1 Abs. II Satz 2 gleich.

Mit dem § 1 p beginnen die Bestimmungen über die Aufhebung von Mietverhältnissen durch Urteil, die wie bisher mit dem § 18 ihr Ende finden.

Ueberleitend zu dieser Materie erklärt der § 1 p, daß die Aufhebungsklage im bisherigen Umfange zulässig bleibt. Die Aufhebung des Mietverhältnisses kann also außer durch Kündigung und Zeitablauf, außer durch Beschreitung des Weges des § 1 oder des § 1 n, durch die Aufhebungsklage der §§ 2—4 erreicht werden. Der § 1 p ist an die Stelle des früheren § 1 Abs. I getreten.

In den §§ 3 und 4 der Aufhebungsklagebestimmungen sind durch die Novelle nur geringe Aenderungen vorgenommen worden.

[46]) Vgl Amtliche Begründung 1927 S. 11.

Im § 3 Abs. III wird im Interesse des Mieters in den dort gegebenen Fällen die Frist, vor deren Ablauf bei erhobener Aufhebungsklage die Aufhebung nicht mehr zulässig ist, verlängert (§ 10 Abs. III).

Im § 4 Abs. I fällt zugunsten des Vermieters, dem der Gesetzgeber bei Selbstgebrauch der Räume einen stärkeren Schutz angedeihen lassen will, der Satz 4 fort. Der Satz 5 wird zur Erleichterung der Aufhebungsklage des Vermieters dahin ergänzt, daß zugunsten des Vermieters auch der Umstand mitzuberücksichtigen ist, daß der Vermieter den Mietraum aus beruflichen Gründen dringend braucht.

Im § 5 Abs. IV erhält das Gericht nunmehr das Recht, zur Vermeidung von Härten auf rechtzeitigen Antrag des Mieters die Räumungsfrist einmal zu verlängern, und zwar bis zu einem Zeitraum von drei Monaten.

Die Novelle enthält ferner einzelne Bestimmungen, welche die Aufhebungsklage des Vermieters bei Freimachen von Dienstwohnungen erleichtern:

In den Fällen der §§ 20 und 21 war bei Eigenbedarf das Aufhebungsrecht des Vermieters bereits in den Grenzen des bisherigen § 22 gegeben. Er brauchte insbesondere nur die dringende Unterbringung des Nachfolgers im Arbeitsverhältnis darzulegen. Die Novelle des § 22 erklärt es für die Begründung des Aufhebungsanspruchs als ausreichend, daß der Vermieter irgendeinen Betriebsangehörigen im Betriebsinteresse dort unterzubringen hat.

Nach dem neu geschaffenen § 23 a kann der Vermieter für Räume des § 23 die Aufhebungsklage sogar durchführen:

1. gegen den betriebsfremden Mieter nicht nur wegen Betriebsbedarfs, wie im Falle des § 23, sondern auch, wenn der Raum im Verhältnis zu der Zahl der Familienangehörigen des Mieters als Bewohner übermäßig groß ist,
2. gegen jeden Mieter, der den Raum nur mit Rücksicht auf das Arbeitsverhältnis gemietet hat, wenn der Raum für die Zahl der Familienangehörigen des Mieters als Bewohner übermäßig groß ist.

Ersatzraum ist hier dem Mieter aber in jedem Falle zuzubilligen, allerdings mit der Einschränkung des Satzes 3.

Die Novelle des § 33 macht den Zweifeln ein Ende, ob zu den „Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln", welchen Begriff das Gesetz vom 24. 12. 1923 schuf, auch die Hauszinssteueraufkommendarlehen zu rechnen sind.

Sie erklärt zusätzlich im Abs. III, daß als Zuschüsse auch Darlehen zu gelten haben, die auf Grund der dritten Steuernotverordnung und der Vorschriften über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken gegeben sind. Sie bestimmt ferner, daß die Landeszentralbehörde im übrigen zu bestimmen hat, welche Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln als Zuschüsse zu gelten haben.

Die Novelle löst also diese Frage in bejahendem Sinn. Die Hauszinssteuerverordnungen der einzelnen Länder beruhen nämlich allgemein auf dem „Reichsgesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstükken".[47]) Für den Fall, daß diese Bestimmung nicht überall eine restlose Klärung bringen sollte, hat der Gesetzgeber den obigen Absatz III Satz 3 geschaffen, welcher die obersten Landesbehörden ermächtigt, „im übrigen" zu bestimmen, welche Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln als Zuschüsse anzusehen sind. Damit können Neubauten des § 33 Abs. III durch die Länder den §§ 1—31 des Mieterschutzgesetzes unterstellt werden.

Preußen hat von der Befugnis des neuen § 33, Neubauten dortiger Art, welche mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln erbaut sind, unter Mieterschutz zu stellen, umgehenden Gebrauch gemacht, und dabei im einzelnen bestimmt, welche Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln als solche Zuschüsse anzusehen sind. Die preußische „Verordnung über Mieterschutz bei Neubauten"[48]) vom 16. 3. 1928 zählt dabei im § 2 unter d die Hauszinssteuerhypotheken als solche Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln auf.

§ 1 Abs. 2 der preußischen Verordnung schließt die Neubauten der im § 33 Abs. I Satz 2 bezeichneten Gesellschaften und Genossenschaften von diesem Mieterschutz aus.

Durch diese Neufassung des § 33 ist ihm die Hauptaufgabe, nämlich Privatpersonen durch Versprechen von Mieterschutzfreiheit zur Errichtung von neuem Wohnraum anzureizen,[49]) genommen worden. Ohne geringverzinsliche Baudarlehen vom Staat werden nur wenige Bürger in der gegenwärtigen Zeit der Geldknappheit bauen können. Sie werden jetzt bei der Aussicht, daß ihr Neubau bei Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln unter Mieterschutz gestellt wird, das Bauen unterlassen.

[47]) RGBl. S. 251.
[48]) Preuß. Ges.Samml. S. 220.
[49]) Vgl. Amtliche Begründung 1923 S 141.

Die Novelle des § 33 wird daher die private Neubautätigkeit lahmlegen. Lediglich solche Genossenschaften und Gesellschaften, bei denen die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit nach den Vorschriften des § 33 Abs. I vorliegen, werden Neubauten errichten.

Auch Bayern hat durch die „Verordnung über Mieterschutz in Bayern“ [50]) vom 29. 3. 1928 Neubauten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln erbaut sind, unter Mieterschutz gestellt.

Die neuen §§ 52 b und 52 c im Abschnitt „Schluß- und Uebergangsvorschriften“ enthalten Bestimmungen über das materielle Recht des Vermieters zur Kündigung zwecks Beendigung des Mietverhältnisses und über dessen Recht zur Durchführung der Räumungsklage, und zwar in beiden Fällen für die Zeit zwischen der Bekanntgabe einer landesrechtlichen Lockerungsverordnung nach § 52 Abs. I Satz 1 und ihrem Inkrafttreten.

§ 52 b bestimmt, daß bei Aufhebung des Mieterschutzes das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters durch Kündigung zu beenden, nicht erst mit dem Tage des Inkrafttretens der nach dem 1. 4. 1928 erlassenen Lockerungsverordnung, sondern bereits mit deren Bekanntgabe entsteht, und daß der Vermieter daraufhin die Räumungsklage anstrengen kann. Der Vermieter kann demgemäß in der Zwischenzeit, die meistens wegen der Kürze kaum zur Herbeiführung einer Entscheidung ausreichen wird, einerseits, wie bisher, die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Aufhebungsklage erreichen. Er kann aber andererseits auch nach den Bestimmungen des BGB. kündigen und demgemäß nach Abs. 1 Satz 2 bereits in der Zwischenzeit eine Klage auf zukünftige Räumung gemäß § 257 ZPO. durchführen.[51]) Satz 1 bestimmt, daß der Vermieter bei der Kündigung jedoch mindestens die Frist des § 565 Abs. I Satz 1 BGB. (dreimonatliche Kündigung zum Quartalschluß) einhalten muß und die Herausgabe frühestens für den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung verlangen kann. Eine längere Kündigungsfrist bleibt also unberührt, eine fristlose Kündigung ist nicht mehr möglich.

§ 52 c behandelt den Fall der bei Bekanntgabe einer Lockerungsverordnung anhängigen Aufhebungsklage. Er gestattet dem Vermieter, nach der Bekanntgabe einer Lockerungsverordnung gemäß § 52 Abs. I Satz 1, also schon vor deren Inkraftsetzung, eine erhobene Klage zu

[50]) Vgl. GV.Bl. 1928 S. 179.
[51]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 12

ändern, von der Aufhebungsklage zur Räumungsklage überzugehen. Abs. II erklärt, daß nach dem Inkrafttreten der Lockerungsverordnung die Aufhebungsklage auf jeden Fall in der Hauptsache erledigt ist. Dem Vermieter steht dann nur noch die gewöhnliche Räumungsklage zu.

Für die zwangsweise Räumung des Vermieters aus rechtskräftigen Aufhebungsurteilen und gerichtlichen Vergleichen in den Fällen, in welchen auf Grund späterer gesetzlicher Lockerung die Zubilligung von Ersatzraum dieser Gattung nicht mehr zulässig ist, trifft der neue § 52 d Anordnungen. Ein Aufrechterhalten der Vollstreckungsbeschränkung würde in diesen Fällen für den Vermieter eine empfindliche Härte bedeuten, weil die Behörden hier einen Ersatz für solche freigegebenen Räume nicht zuweisen können.[52]) Die Bestimmung des Abs. I Satz 1 gibt daher dem Vermieter das Recht, in Fällen der Billigkeit die Aufhebung der Ersatzraumklausel zu fordern. Das Verfahren für diese Aufhebung regelt Abs. I Satz 3. Aus dem Umstand, daß die Ersatzraumklausel nicht automatisch fortfällt, sondern ein mit Urteil endendes besonderes Verfahren für die Aufhebung im Gesetz vorgesehen ist, ergibt sich aber, daß eine Interessenabwägung bei Anwendung des § 6 Abs. V stattzufinden hat. Es hätte sonst nicht eines solchen besonderen Aufhebungsverfahrens bedurft.[53])

Diese zugunsten des Vermieters geschaffene Lockerung der Zwangswirtschaft schwächt die Bestimmung des Abs. I Satz 2 durch Bewilligung einer Räumungsfrist für den Mieter ab.

Einer besonderen Regelung bedurfte es noch für Räume, die nicht Wohnräume sind. Durch Erlaß des § 6 des Gesetzes vom 30. 6. 1926 waren diese fast ausnahmslos aus dem Mieterschutz der Ersatzraumzubilligung herausgenommen worden, gleichgültig, ob diese Räume dem Mieterschutz im übrigen unterlagen oder nicht. Es entsprach daher nur der Gerechtigkeit, daß reichsgesetzlich angeordnet wurde, daß bei nicht vollstreckten Aufhebungsurteilen und Vergleichen über Geschäftsräume mit Ersatzraumklausel, die vor dem 1. 7. 1926 liegen, der Vermieter das Streichen der Ersatzraumklausel durch Urteil fordern kann, und zwar im Gegensatz zu Abs. I auch ohne daß eine landesrechtliche Anordnung auf Grund des § 52 Abs. I Satz 1 über diese

[52]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 13.
[53]) So auch Gramse 1928 S. 257.

Räume ergangen ist[54]) (§ 52 Abs. II Satz 1) mit Ausnahme der Fälle des Satzes 2.

Nicht das auf formellem Gebiet liegende eingeführte Kündigungsverfahren, sondern die das materielle Recht des Vermieters ändernden Bestimmungen des § 33 und des § 52 e stellen das Kernstück der Novelle von 1928 dar.[55]) Bedeutet nach Obigem der Zusatz zu § 33 eine Verstärkung des Mieterschutzes, so gilt dies insbesondere auch für den § 52 e, welcher darüber hinaus eine Wiedereinführung bereits abgebauter Mieterschutzbestimmungen darstellt.

§ 52 e stellt einen reichsgesetzlichen zwangsmäßigen[56]) (§ 49) Mieterschutz auf, und zwar für alle Fälle, in denen zwangsbewirtschaftete Räume gemäß § 52 Abs. I Satz 1 durch behördliche Lockerungsverordnungen dem Mieterschutz bisher entzogen wurden oder zukünftig entzogen werden.[57]) (§ 52 e Abs. I Satz 1.)

Grundsätzlich tritt bei Aufhebung des Mieterschutzes an die Stelle der Zwangsgesetze der unter den Parteien vereinbarte Mietvertrag, wie er vor der Einführung der Zwangswirtschaft bestand, insbesondere mit seinen Kündigungsbestimmungen, Aufrechnungs-, Minderungs- und Zurückbehaltungsverboten. Ergänzend treten bei Mangel besonderer Vereinbarungen die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ein.[58]) Die Durchführung der Räumungsklage und der zwangsweisen Räumung haben dann wieder nach den Bestimmungen der ZPO. zu geschehen. Bestimmungen solcher Art werden nun zwangsmäßig zugunsten des Mieters in den im § 52 e Abs. I Ziff. 1—5 aufgeführten Fällen abgeändert bezw. außer Kraft gesetzt.

Der Gesetzgeber hält diese einschränkende Regelung für notwendig im Hinblick darauf, daß der Uebergang von den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes zu denen der freien Vereinbarung und des Bürgerlichen Gesetzbuchs unter den heutigen Verhältnissen noch zu unvermittelt sei. Er erachtet daher für eine Uebergangszeit diese Milderung der Lockerung der Zwangswirtschaft im Interesse des Mieters von Reichswegen für angebracht.[59])

[54]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 13.
[55]) ähnlich Hertel 1928 S. 489, Brumby 1928 S. 32, 37.
[56]) Vgl. Amtl. Begründung 1927 S. 14, Brumby 1928 S. 34. Gramse 1928 S. 263
[57]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 14.
[58]) Vgl. Amtliche Begründung 1927 S. 13.
[59]) wie zu 58.

Diese Einschränkung betrifft:

1. das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung:
   a) bei Zahlungsverzug:
      aa) Eine sofortige Kündigung des Vermieters kann nur nach § 554 BGB. stattfinden (Ziff. 4 Satz 1), also wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles davon in Verzug kommt.

      Diese Einschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters bedeutet selbst dem Zwangsmietverhältnis gegenüber eine besonders wesentliche. Nach § 2 ist zur Erhebung der Aufhebungsklage erforderlich, daß der Mieter lediglich mit einem einen Monatsmietzins übersteigenden Betrag in Verzug ist, sogar ohne daß es dabei darauf ankommt, in welcher Reihenfolge die Rückstände fällig sind. Hier muß zur sofortigen Kündigung ein Rückstand nach § 554 BGB. vorliegen.

      Für die Fälle ist § 30 wesentlich. Die Berechnung der Zeitabschnitte für die Entrichtung des gesetzlichen Mietzinses und so des Mieterückstandes ergibt sich aus ihm und aus § 52 e Ziff. 3.

      bb) Zur fristlosen Kündigung berechtigen nicht geringfügige Mietrückstände (Ziff. 4 Satz 2). Diese Beschränkung stellt jedoch keine neue Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters dar, weil auch schon vordem nach Treu und Glauben in diesem Falle eine sofortige Kündigung nicht gegeben war.

      cc) Eine ausgesprochene fristlose Kündigung kann nachträglich unwirksam werden (Ziff. 4 Satz 3). Diese Folge tritt ein, wenn der Mieter bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Fälligkeit des Mietzinses den Vermieter befriedigt, eine der Mietzinsforderung gegenüber zulässige Aufrechnung erklärt (früher § 554 Abs. 2 BGB) oder ein ihm zustehendes Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht geltend macht. Die Zulässigkeit der Aufrechnung, des Minderungs- und Zurückbehaltungsrechts hat Ziff. 2 im übrigen geregelt.

      dd) Eine ausgesprochene fristlose Kündigung hat überhaupt keine Wirkung, wenn der Mietzahlungsverzug auf Unkenntnis des Mieters

über den Betrag oder den Zeitpunkt der Fälligkeit des Mietzinses oder auf irrige Annahme eines Aufrechnungs-, Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechts zurückzuführen ist, dies jedoch mit der Einschränkung, daß die Unkenntnis oder der Irrtum nicht auf Fahrlässigkeit beruhen darf (Ziff. 4 Satz 4 mit § 3 Abs. II).

ee) Eine ausgesprochene fristlose Kündigung ist ferner unwirksam, falls der Mieter innerhalb zwei Wochen nach der erfolgten Klagezustellung den Vermieter befriedigt oder wirksam gegen den Mieterückstand aufrechnet. Der Vermieter kann dann mit seiner Räumungsklage nicht mehr durchdringen. Um die Abweisung seiner Klage zu vermeiden, muß er den Rechtsstreit „als in der Hauptsache erledigt" erklären lassen. Gegen den Mieter kann er lediglich eine Kostenentscheidung erlangen (Ziff. 4 Satz 4 mit § 3 Abs. II).

ff) Eine ausgesprochene fristlose Kündigung von Mietverhältnissen über Wohnräume, welcher die Räumungsklage gefolgt ist, wird ferner unwirksam, wenn die Mietzinszahlung in der im § 10 Abs. 2 und 3 vorgesehenen Weise erledigt wird. Die erhobene Räumungsklage findet alsdann in der zu ee bezeichneten Weise ihr Ende (Ziff. 4 Satz 4 mit § 10 Abs. II und III).

b) bei sonstigen Vertragsverletzungen:
Eine fristlose Kündigung, die nach BGB. in jedem Umfange zu vereinbaren zulässig war, kann der Vermieter trotz etwa entgegenstehender vertraglicher Bestimmung nur noch vornehmen im Falle des § 553 BGB. und unter den Voraussetzungen, unter denen nach § 2 die Aufhebung eines Mietverhältnisses wegen erheblicher Belästigung verlangt werden kann (Ziff. 4 Satz 1).

2. das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung:
Neben der fristlosen Kündigung ist auch die ordentliche Kündigung des Vermieters beschränkt. Selbst wenn der Mietzins nach Monaten bemessen ist, gilt für die Kündigung des Vermieters die Kündigung des § 565 Abs. I Satz 1 BGB. (§52 e Ziff. 5 Satz 1). Sie ist also nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres zulässig, sie hat spätestens am dritten Werktage des Vierteljahres zu erfolgen. Für Untermietverhältnisse hat dies jedoch keine Geltung (Ziff. 5 Satz 2).

3. die Räumungsfrist für den Mieter:

Auch bei mieterschutzfreien Räumen ist im Falle des Erlasses von Räumungsurteilen der Richter im Gegensatz zu dem bisherigen Recht befugt, dem Mieter eine Räumungsfrist zu gewähren (§ 52 e Ziff. 1). Die Länge der Frist steht im freien Ermessen des Richters.

Der § 52 e Abs. I Satz 1 ordnet die Geltung dieser Vorschriften für Mietverhältnisse an, auf welche sich eine Anordnung des § 52 Abs. I Satz 1 bezieht, sei es also, daß diese landesrechtliche Lockerung bereits stattgefunden hat oder erst stattfinden wird.[60]) Er stellt einen Mietermindestschutz als reichsrechtlich zwingendes Recht auf. Die zwingende Natur des Abs. I geht aus der Geltungsanordnung des Abs. I Satz 1 in Verbindung mit § 49 hervor und steht damit im Gegensatz zum Abs. III, welcher der obersten Landesbehörde einen weiteren Mieterschutz im dortigen Rahmen anheimstellt. Wenn Abs. II gewisse Vorschriften des Abs. I noch besonders als durch Parteivereinbarung unabänderlich erklärt, so geschieht dies lediglich zur Beseitigung aller Zweifel der Unabänderlichkeit dieser Bestimmungen.[61])

Den obersten Landesbehörden überläßt der Abs. III:

a) zum Schutze des Mieters die Verlängerung der Fristen der im § 565 BGB. oder im Abs. I unter Nr. 5 vorgesehenen Kündigung des Vermieters anzuordnen,

b) zum Schutze des Mieters auf dessen Antrag für Mieträume aller Art eine ihm gewährte Räumungsfrist entsprechend dem § 5 Abs. I um weitere drei Monate zu verlängern.

[60]) Vgl. Amtliche Begründung S 14, Brumby 1928 S. 34.
[61]) wie zu 60.

Schluß.

Allgemeine Bemerkungen über das zukünftige deutsche Mietrecht.

Wir haben somit gesehen, wie die Raumzwangswirtschaft in die deutsche Kriegs- und Nachkriegsgesetzgebung eingeführt und dann immer mehr verschärft wurde.

Die Not des Weltkrieges brachte die Mieterschutzgesetzgebung in Fluß. Durch die Gesetze von 1918 und 1919 wurde das Recht des Vermieters zur Kündigung zwecks Beendigung des Mietverhältnisses durch die Einführung des Zustimmungszwangs des Mieteinigungsamts zunächst beschränkt, alsdann 1923 durch die Einführung der Aufhebungsklage für den Regelfall ganz beseitigt. Der § 5 a der Gesetze von 1919 und 1920 gestattete die behördliche Einschränkung der Durchführung der Räumungsklage, die durch das Gesetz von 1923 schließlich in die Aufhebungsklage völlig aufging.. Die Erweiterung des § 5 a durch das Gesetz von 1921 gab den Behörden die Befugnis, die zwangsweise Räumung durch den Vermieter zu beschränken. Das Gesetz von 1923 hat diese Beschränkung der Zwangsräumung ausgebaut.

Die Gesetze von 1926 und 1928 haben dem Vermieter die Bewegungsfreiheit nicht wiedergegeben. Geschäfts- und gewisse Arten von Untermieträumen sind allerdings allgemein ohne Ersatzraumstellung aus dem Mieterschutz herausgenommen worden. Ein 1927 eingeführtes Schiedsverfahren aber verzögert wieder die Durchführung der Räumungsklage des Vermieters. Teilneuwohnungen sind seit 1927 mieterschutzfrei, aber Neubauten, die mit Hilfe von Hauszinssteuerhypotheken erbaut sind, können seit 1928 von den Ländern unter Mieterschutz gestellt werden.

Das materielle Kündigungsrecht des BGB. ist also dem Vermieter für den Regelfall noch nicht wieder gegeben worden. Für die aus dem Mieterschutz entlassenen Mieträume hat das Gesetz von 1928 sogar das wieder zuge-

lassene Kündigungsrecht beschränkt, die zwangsweise Räumung von Räumungsfristen abhängig gemacht, gewisse vertragliche Mietbedingungen zukünftig für ungültig erklärt.

Die Entwicklung dieser Materie ist aber als noch nicht gegenwärtig abgeschlossen zu betrachten. Allgemein ist mit Recht die Ansicht [1]) herrschend, daß eine freie Wirtschaft das Endziel sein wird, daß aber mit der Abwicklung der Mieterschutzgesetzgebung die Milderung der Raumnot Hand in Hand gehen muß. Man erklärt, daß an eine freie Wirtschaft erst gedacht werden kann, wenn Angebot und Nachfrage sich die Wage halten, daß die Raumnotfrage nur durch Wohnungsbau gelöst werden kann.

Soweit die Regierung darauf Wert legt, daß die Beseitigung der Raumnot durch das Privatkapital, die Erhaltung des Altraums und die Herstellung von Neuraum von dieser Seite erfolgt, wie dies früher geschah, so muß sie jedoch bereits heute den Abbau der Zwangswirtschaft gesetzlich festlegen. Angebot und Nachfrage werden sonst von dieser Seite, die allein die Kraft in sich trägt, den Wohnungsmangel endgültig zu überwinden, niemals ausgeglichen werden. Die Zwangswirtschaft wird im anderen Falle ewig bleiben.[2])

In einem umfassenden Gesetz wird das Reich für diesen Fall den stufenmäßigen Abbau bis zur gänzlichen Wiederherstellung der freien Wirtschaft regeln müssen, sodaß die zukünftige endgültige freie Gestaltung des Mietrechts, und zwar wieder im Sinne des BGB., schon gegenwärtig zu erkennen ist.[3]) Denn das Privatkapital muß für den Fall, daß es sich für diesen Zweig des freien Handels wieder interessieren soll, durch Gesetz die Zusicherung haben, daß die Befriedigung des Wohnungsbedarfs wieder der Privatwirtschaft überlassen wird, daß der Staat und die politischen Parteien in diese privatwirtschaftlichen Geschäfte zukünftig jede gesetzliche gemeinwirtschaftliche Einmischung unterlassen,[4]) sodaß die durch den gemeinwirtschaftlichen Mieterschutz[5]) er-

[1]) Vgl. Amtl. Begründung 1927 S. 13, Ebel-Lilienthal 1928 S. XVI, Brumby 1926 S. 52, Stern 1920 S. 1, vorläufiger Wirtschaftsrat 1920 22 in Drucksache Nr. 251.

[2]) Vgl. Dahmann in Grundeigentum 1928 S. 645, Wolfrom, Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 182.

[3]) ähnlich Boeck in Mietsgericht 1928 S. 1.

[4]) So auch Wolfrom in Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 182.

[5]) Vgl. Ruth 1926 S. 2, Unger 1921 S. 63, Kiefersauer 1921. S. XI, Brumby 1923 S 123.

zeugte allgemeine Gebäudeentwertung zukünftig nicht mehr zu herrschen braucht. Dem Privatkapital muß somit wieder die Mietvertragsfreiheit im Sinne des BGB., insbesondere die Forderung einer wirtschaftlichen Miete, welche die Rentabilität der Häuser wie anderer Objekte des freien Handels gewährleistet, sichergestellt sein. Das Privatkapital wird dann die Befriedigung des Wohnungsbedarfs wieder übernehmen. Der Abbau der Mieterschutzgesetze wird stufenmäßig zu den gesetzlich festgesetzten Terminen dann vor sich gehen können.

Sollte das Reich auf die zukünftige Deckung des Wohnungsbedarfs durch das Privatkapital weiter verzichten, fortschreiten auf dem Nachkriegswege der Vernachlässigung des Altraums durch Nichtbewilligung einer Rentabilitätsmiete und seines Belastens mit Zwangsgesetzen, sollte es die hauptsächliche Herstellung des Neubauwohnraums auch zukünftig sozialen Genossenschaften und Gesellschaften unter der Hauptbeteiligung öffentlicher Mittel als Baugelder überlassen, so wird mit einem zukünftigen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft nicht gerechnet werden dürfen. Der Wohnungsmangel wird dann ewig bestehen bleiben und damit auch die Mieterschutzgesetzgebung.

Der Altraum wird dann weiter verfallen, das Privatkapital wird sich von diesen unrentablen Objekten des Handels gänzlich zurückziehen und ertragreicheren Zweigen des Handels sich zuwenden.[6]) Neuwohnraum wird der Staat im Wege der Hergabe öffentlicher Mittel zur Hebung der Wohnungsnot nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen können, da ihm die Mittel in dem dazu gehörigen Umfange fehlen. Insbesondere ist die Rentabilität der Neubauten durch Hingabe der gering verzinslichen Baudarlehen nicht gewährleistet.[7]) Der Staat wird aber bei sorgfältigem Haushalt auf die angemessene Verzinsung der von ihm hingegebenen erheblichen Baudarlehen auf die Dauer nicht verzichten können.

Für die Frage der zukünftigen Regelung obiger Rechte des Vermieters gibt es daher nur den Weg der Beseitigung aller Beschränkungen und Rückkehr zu den bewährten Friedensbestimmungen des bürgerlichen Rechts. Sie wird auch sozial wirken, die durch die Zwangsgesetzgebung zwischen Vermieter und Mieter hervorgerufenen unerträglichen Gegensätze überbrücken, diese aufeinan-

[6]) Vgl. Brumby 1926 S. 53.
[7]) Vgl Wolfrom in Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 183.

der angewiesenen Parteien wieder einander näher bringen.[8])

Ob schließlich bei einem Zurückführen des Mietrechts in die freie Wirtschaft gewisse restliche Bestimmungen des materiellen Mieterschutzrechts, wie etwa die des § 52 e des Gesetzes von 1928, in das endgültige bürgerliche Mietrecht des BGB. überführt werden sollen als sogen. „soziales Mietrecht",[9]) wird sich dabei zeigen.[10]) Ihre Grenzen liegen in dem, was der Privatwirtschaft an Schranken auferlegt werden kann, ohne daß die automatische Regelung von Angebot und Nachfrage im freien Verkehr darunter leidet.

[8]) So auch Dahmann in Deutsches Wohnungsarchiv 1928. S. 649.

[9]) Vgl. v. Loevenich in Deutsche Hausbesitzerzeitung 1928 S. 311.

[10]) Vgl Brumby 1920 S. 1, 1928 S. 59.